

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании договора № 02-2023-016/Э от 11.09.2023 и дополнительного соглашения к договору от 11.12.2023 между Терской И.В. и ООО «ИСП «Геореконструкция» (Приложение №8).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 11.09.2023 по 06.10.2023; с 11.12.2023 по 21.12.2023.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «ИСП «Геореконструкция» (ООО «ИСП «Геореконструкция»), 190005, Санкт-Петербург, Измайловский пр., д. 4, литера А, помещение 20-Н. ИНН 7839384343, КПП 783901001, ОГРН 1089847236632, ОКПО 85596454.

4. Сведения об эксперте:

ТЕРСКАЯ ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, образование высшее (Ленинградский государственный университет им. А.А. Жданова, исторический факультет, 1984 г.), историк, стаж работы 36 лет, пенсионер. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МКРФ: № 2032 от 25.12.2019 (полномочия эксперта действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 в ред. от 09.04.2022). Объекты экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации,

обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

5. Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Настоящим подтверждаю, что предупрежден об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866).

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Раздел документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанный ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями

и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866).

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- Раздел документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанный ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН;

- Выписка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение № 1*);

- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», утвержденного КГИОП от 25.12.2002 (*Приложение № 2*);

- Копия Распоряжения КГИОП от 20.04.2021 № 132-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.А. Рейхеля» (*Приложение № 3*);

- Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-12-000-2022-0064, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер: 78:06:0002036:2866, подготовленный Комитетом по градостроительству и архитектуре от 17.01.2022 (рег. № 01-24-3-58/22) (*Приложение № 5*);

- Документы технического учета: копии поэтажных планов строения по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (*Приложение № 7*);

- Копия Заключения КГИОП от 22.12.2021 № 01-27-1869/21-0-0 (*Приложение № 10*);

- Копия Разрешения на строительство от 22.02.2023 № 78-002-0192-2023 (*Приложение № 10*);

- Копия лицензии ООО «ИСП «Геореконструкция» № МКРФ 04097 от 10.03.2017 (переоформлена 25.07.2018 приказом № 1276) (*Приложение № 10*).

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Проведение настоящей государственной историко-культурной экспертизы возобновлено в связи с замечаниями, изложенными в письме КГИОП № 01-24-26/2823-0-1 от 30.11.2023, и внесением советующих корректировок в раздел документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанный ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году (шифр: 02 2023 016-ОСОКН) и настоящий Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

9. Сведения о проведённых исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28,29,30,31,32 Закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках

истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002 г. (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

Заключение экспертизы оформлено в виде акта с учетом требований, изложенных в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, экспертом был проведен анализ раздела документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанного ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН.

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

- архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены фонды: Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб). В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка и альбом исторической иконографии (*Приложение № 9*);

- визуальное обследование, в процессе которого была выполнена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия и рассматриваемой территории, составлен альбом фотофиксации (*Приложение № 4*);

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заявителем.

При проведении экспертизы экспертом соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

Проведенные исследования и анализ раздела документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанного

ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

10.1. Общие данные:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), поставлен на государственную охрану Приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (*Приложение № 1*).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» утвержден КГИОП от 25.12.2002 года. Границы территории объекта определены по наружному контуру фундамента здания. (*Приложение №2*).

Распоряжением КГИОП от 20.04.2021 № 132-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» утвержден предмет охраны выявленного объекта культурного наследия. Видовая принадлежность предмета охраны: объемно-пространственное решение, конструктивная система, объемно-планировочное решение, архитектурно-художественное решение фасадов, декоративно-художественная отделка интерьеров (*Приложение № 3*).

Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 8/86 – участок проектируемого объекта: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом» (разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Специальное проектно-конструкторское бюро» в 2021 г., шифр проекта: 27/07-2021). Земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06), а также в границах территорий предварительных археологических разведок ЗА 2. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 непосредственно связан с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля».

На земельный участок с кадастровым номером: 78:06:0002036:2866 по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), получен Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-12-000-2022-0064, подготовленный Комитетом по градостроительству и архитектуре от 17.01.2022 №01-24-3-58/22 (*Приложение № 5*).

Согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 05.10.2023 №КУВИ-001/2023-226978394 кадастровый номер: 78:06:0002036:2866, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), площадью 10735 +/- 36 кв.м. находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «ЛАНКО», ИНН: 7811048609. Земельный участок находится в ипотеке, оформленной Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», ИНН: 7707083893 (*Приложение № 6*).

Согласно сведениям выписки из ЕГРН от 13.09.2023 № КУВИ-001/2023-208749239 земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2637, площадью 2147 (+/- 16) кв.м., находится в долевой собственности владельцев помещений в многоквартирном доме (*Приложение № 6*).

Согласно сведениям выписки из ЕГРН от 13.09.2023 № КУВИ-001/2023-208751028, здание с кадастровым номером: 78:06:0002036:2548 по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, площадью 6400.6 кв.м. является многоквартирным домом и введено в эксплуатацию в 1909 году. (*Приложение № 6*).

Выдано заключение КГИОП № 01-27-1869/21-0-1 от 22.12.2021 на соответствие режиму ОЗРЗ-1(06) эскизного проекта: «Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом. Концепция. Архитектурные решения», выполненный ООО «СПКБ», объекта по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки) (*Приложение №10*).

В настоящее время на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 8/86, на основании разрешения на строительство от 22.02.2023 № 78-002-0192-2023 (*Приложение № 10*), выданного Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга, ведутся работы по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом.

Настоящий раздел документации по обеспечению сохранности разработан в дополнение к ранее согласованному разделу документации (шифр: 02-2021-056-МП) с целью оценки механической безопасности конструкций здания выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).

10.2. Краткие исторические сведения:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» расположен в Санкт-Петербурге, на Васильевском острове и занимает угловой участок, образованный пересечением 8-й линии В.О. и набережной реки Смоленки. Река Смоленка, вытекает из Малой Невы и впадает в Финский залив, была известна в середине XVIII как Маякуша, Черная и Глухая речка. Два последних названия существовали и в первой половине XIX века. В 1864 году речку переименовали в Смоленскую – по Смоленскому кладбищу. Позднее закрепилась название «Смоленка». Особенностью планировки XVIII века стали и узкие переулки, шириной три сажени или шесть метров, разделяющие кварталы между линиями. Их прокладка имела число утилитарное назначение, каменные дома не имели ворот, и на участки въезжали с переулков. Во второй половине XVIII века значительная часть переулков была уничтожена, а земля присоединена ко дворам. 8-9-я линии должны были стать набережными одного из каналов, которыми собирались прорезать Васильевский остров по замыслу Петра I. В пространстве города это пятая из параллельных улиц, идущая от набережной Лейтенанта Шмидта до набережной реки Смоленки. С 1720-х годов линии застраивалась преимущественно деревянными домами. К концу XIX века на участке от берега Большой Невы до Большого проспекта стояли каменные здания, далее до Малого проспекта – деревянные строения, среди которых выделялись несколько каменных на 8-й линии. У перекрестка с Малым проспектом улицу пересекал приток Смоленки, который засыпали в первой трети XIX века. За ним улица выглядела сельской дорогой

среди садов и огородов. Строения имелись лишь у берега Смоленки, на угловых участках по 8-й линии деревянные, по 9-ой линии – каменные. В начале XIX века за 8-й и 9-й линиями закрепились важная транспортная роль, связывающая Васильевский остров с центром столицы, позднее была проложена конно-железная дорога и трамвайная линия. В створе 8-й и 9-й линий и нынешней Уральской улицей возвели Винный мост, название которого было дано по Винному городку – складам на территории нынешнего завода имени М.И. Калинина.

На атласе Санкт-Петербурга 1798 года на исследуемом участке, выходящем на набережную реки Смоленки (уч. № 451), зафиксированы деревянные строения, расположенные по всему периметру территории. Согласно плану Шуберта на 1828 год, характер застройки углового участка (уч. № 408) несколько изменился, при этом деревянные строения сохранились лишь в юго-западной части, остальную территорию занимал сад. По данным Цилова на 1849 год владельцем участка (уч. № 11) значился г-н Вельдбрехт. Вдоль набережной реки Смоленки участок по-прежнему оставался незастроенным. Последним владельцем участка до Н.А. Рейхеля был купец М.Я. Боронин. На его участке располагались 3 отдельно стоящие деревянные постройки. Деревянный одноэтажный с мезонином лицевой дом располагался вдоль красной линии застройки 8-й линии. Лицевой фасад имел симметричную композицию, решенную в 9 световых осей. С торцов примыкали дополнительные небольшие пристройки, в которых были организованы входные группы. Дворовые флигели располагались внутри участка.

В 1876 году в Санкт-Петербургскую Городскую Управу был представлен на рассмотрение проект, предусматривающий увеличение высотности юго-восточной пристройки до отметки карниза дома и устройства из ранее существовавшего дверного проема окна. По проекту от 15 сентября 1879 года, согласованному Санкт-Петербургской Городской Управой, был построен деревянный 2-х этажный на каменном фундаменте угловой дом с каменной одноэтажной служебной пристройкой. Здание состояло из двух частей. Одна из них занимала весь участок от границы соседнего «двора» (по набережной) до 8-й линии, другая под углом к ней занимала часть участка вдоль набережной реки Смоленки. Сопряжение обеих частей здания повторяло скошенный угловой контур участка, который подчеркивался нависающим эркером на деревянных кронштейнах, завершенным треугольным фронтоном. Архитектурно-художественную выразительность дому добавляли профилированные оконные и дверные наличники, подоконные ниши и филенки, междуэтажный и венчающий профилированные карнизы, а также декоративное ограждение кровли с балюстрадой. Дверные проемы были организованы в угловой части дома и по крайним осям фасадов как с набережной реки Смоленки, так и с 8-й линии. Также на участке были построены деревянные сараи, крытый землею ледник, выгребные ямы, а также в дворовом флигеле устроен дверной проем из ранее существовавшего окна. В 1881 году к угловому дому с северо-западного торца был пристроен объем для устройства лестницы. Дворовый отдельно стоящий служебный флигель был приспособлен под жилые цели.

В конце 1900-х годов участок перешел к Александру Николаевичу Рейхелю, который был женат на дочери М.Я. Боронина. А.Н. Рейхель был сыном выходца из Финляндии Николая – Готтлиба (Ивановича), одним из представителей семьи оптико-механиков, который после смерти отца в 1888 г. владел заводом и сетью оптических магазинов. По его заказу архитектор Василий Константинович Вейс в 1909–1910-х годах на исследуемом участке возвел пятиэтажный доходный дом в стиле модерн, ставший важным угловым

акцентом. Угол пятиэтажного здания декорирован высокой башней с изящно прорисованным куполом. Фасады дома богато украшены различными архитектурными элементами. Ряд помещений предусматривался для небольшого механического и оптического завода А.Н. Рейхеля. С 1909–1917-х годов здание служило общежитием для рабочих Оптико-механического завода «Н.И. Рейхель». Сюда же в конце 1900-х годов был переведен с 3 й линии и сам Оптико-механический завод. Завод производил оптику, включая артиллерийские прицелы, по заказам Главного Артиллерийского Управления и Морского министерства. Корпуса завода также располагались на нынешних участках 81–83. В 1915 году по этому же адресу (Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., д. 75) разместили секвестированный филиал германского оптического завода Герца, эвакуированный из Риги. После эмиграции семьи А.Н. Рейхеля в Финляндию в 1918 году завод был национализирован.

Функциональное назначение дома как жилого не изменилось. Архитектурно-художественный замысел архитектора до настоящего времени в целом сохранен без значительных утрат и изменений. В 2001 г. дом включён в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

10.3. Современное состояние объекта:

Инженерно-геологические условия участка.

Участок проектирования находится в зоне существующей застройки, на территории бывшего машиностроительного завода «Вперед». На территории располагаются корпуса зданий разной степени аварийности, соединённые между собой верхними переходами.

В геоморфологическом отношении рассматриваемый участок расположен в пределах Приморской низины, и характеризуется слаборасчлененным рельефом.

В геологическом строении исследуемого участка в пределах глубины бурения 35,0 м принимают участие современные четвертичные отложения голоценового отдела, представленные техногенными (tIV) и морскими и озерными (m,l IV) отложениями, отложения верхнего звена плейстоценового раздела, представленные озерно-ледниковыми (lgIII) и ледниковыми (gIII) отложениями, подстилаемые нижнекембрийскими глинами (Є1).

Четвертичная система – Q.

Современные отложения – QIV.

Техногенные отложения – tIV.

Техногенные отложения (t IV) представлены насыпными грунтами: песками со строительным мусором с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта (ИГЭ 1). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 3.8 м, их подошва пересечена на глубинах от 1.2 до 3.8 м., на абс. отметках от минус 1.2 до 1.5 м.

Морские и озерные отложения (m,l IV) представлены: песками мелкими средней плотности серыми влажными, ниже УГВ насыщенными водой с прослоями супеси с растительными остатками (ИГЭ 2). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.4 до 4.9 м, их подошва пересечена на глубинах от 5.0 до 6.6 м., на абс. отметках от минус 3.4 до минус 1.3 м.

Верхнечетвертичные отложения (III).

Озерно-ледниковые отложения (lg III).

Озерно-ледниковые отложения (lg III) представлены: суглинками тяжелыми пылеватыми текучими коричневыми ленточными (ИГЭ02-2021-056-МП; суглинками

легкими пылеватými текучепластичными серыми слоистыми (ИГЭ 4). Вскрытая мощность отложений составляет от 6.5 до 9.6 м., их подошва пересечена на глубинах от 12.2 до 15.1 м, на абс. отметках от минус 11.9 до минус 8.7 м.

Ледниковые отложения (g III)

Ледниковые отложения (g III) представлены: супесями пылеватými пластичными серыми с гравием, галькой до 10% (ИГЭ 5); супесями пылеватými твердыми серыми с гравием, галькой до 10% (ИГЭ 6). Вскрытая мощность отложений составляет от 5.0 до 9.8 м, их подошва пересечена на глубинах от 19.6 до 23.5 м, на абс. отметках от минус 20.0 до минус 16.9 м.

Вендские отложения

Котлинские отложения (V kt2)

Котлинские отложения (V kt2) представлены: глинами легкими пылеватými твердыми серовато-зелеными дислоцированными с обломками песчаника (ИГЭ 7); глинами легкими пылеватými твердыми серовато-зелеными с обломками песчаника (ИГЭ 8). Пройденная мощность отложений составляет от 11.5 до 15.4 м. Пройдены до глубины 35.0 м., до абс. отметок от минус 32.4 до минус 30.5 м.

В пределах глубины бурения до 35,0 м инженерно-геологические элементы выделены сверху вниз.

Техногенные отложения – tIV.

ИГЭ 1 - Насыпные грунты: пески мусор строительный с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта. В соответствии с табл. Б.9, прил. В, СП 22.13330.2016, расчетное сопротивление $R_0=80$ кПа. По степени пучинистости, в соответствии с таблицей Б.24 ГОСТ 25100-2020, относятся к слабопучинистым грунтам. Неоднородны по составу и плотности сложения. Отложения представляют отвалы слежавшегося грунта со сроком отсыпки более 5 лет. Техногенные грунты в соответствии с СП 11-105-97, часть III, относятся к грунтам особого состояния и свойств. Потери при прокаливании составили от 15%. Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 3.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.2 до 3.8 м., на абс. отметках от минус 1.2 до 1.5 м.

Морские и озерные отложения (m, l IV).

ИГЭ-2 - Пески мелкие средней плотности серые влажные, ниже УГВ насыщенные водой с прослоями супеси с растительными остатками. Согласно таблице Б.24 ГОСТ 25100-2020 грунты по степени пучинистости относятся к слабопучинистым грунтам. Модуль деформации $E = 17$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 27^\circ$, расчетные значения: $\varphi_I = 25^\circ$, $\varphi_{II} = 27^\circ$.

Озеро-ледниковые отложения (lg III).

ИГЭ-3 - Суглинки тяжелые пылеватые текучие коричневатые ленточные. Модуль деформации $E = 6$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 10^\circ$ при нормативном сцеплении $c_n = 9$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 9^\circ$, $\varphi_{II} = 9^\circ$ и $c_I = 8$ кПа, $c_{II} = 8$ кПа.

ИГЭ-4 - Суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые. Модуль деформации $E = 8$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 13^\circ$ при нормативном сцеплении $c_n = 13$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 12^\circ$, $\varphi_{II} = 12^\circ$ и $c_I = 8$ кПа, $c_{II} = 10$ кПа.

Ледниковые отложения (g III).

ИГЭ-5 - Супеси пылеватые пластичные серые с гравием, галькой до 10%. Модуль деформации $E = 12$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 27^\circ$ при нормативном сцеплении $c_n = 30$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 24^\circ$, $\varphi_{II} = 25^\circ$ и $c_I = 16$ кПа, $c_{II} = 21$ кПа.

ИГЭ-6 - Супеси пылеватые твердые серые с гравием, галькой до 10%. Модуль

деформации $E = 17$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 29^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 42$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 28^\circ$, $\varphi_{II} = 28^\circ$ и $C_I = 22$ кПа, $C_{II} = 30$ кПа.

Котлинские отложения (V kt2).

ИГЭ-7 - Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые дислоцированные с обломками песчаника. Модуль деформации $E = 19$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 12^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 78$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 9^\circ$, $\varphi_{II} = 11^\circ$ и $C_I = 60$ кПа, $C_{II} = 68$ кПа.

ИГЭ-8 - Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые с обломками песчаника. Модуль деформации $E = 22$ МПа. Нормативный угол внутреннего трения $\varphi_n = 14^\circ$ при нормативном сцеплении $C_n = 84$ кПа, расчетные значения: $\varphi_I = 11^\circ$, $\varphi_{II} = 12^\circ$ и $C_I = 70$ кПа, $C_{II} = 76$ кПа.

В соответствии с СП 47.13330.2016, приложением Г рассматриваемая территория по категории сложности инженерно-геологических условий по совокупности факторов относится к III (сложной).

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием одного горизонта подземных вод. Водоносный безнапорный горизонт приурочен к техногенным грунтам, с песками к пылевато-песчаным прослоям в связанных грунтах озерно-ледниковых отложений (lg III). Наблюдаемый уровень в период бурения (ноябрь-декабрь 2021 г) отмечен на глубинах от 1.5 до 3.8 м, на абс. отметках от минус 0.1 до 1.2 м. В неблагоприятные периоды года (периоды осенних обложных дождей, весеннего снеготаяния) уровень грунтовых вод со свободной поверхностью устанавливается вблизи дневной поверхности на глубинах 0,1-0,6 м (абс. отметки $\sim 2,5 - 4,4$ м в зависимости от рельефа), с возможным образованием открытого зеркала грунтовых вод. Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,50 - 1,80 м (данные «Материалы отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987, 1990 г.» изд. 1991г). Питание водоносного горизонта за счет инфильтрации атмосферных осадков, нарушения естественного испарения. Разгрузка грунтовых вод на участке происходит в местную гидрографическую сеть.

Участок работ, в соответствии с СП 11-105-97, часть II, прил. И, относится к району I-A-1 постоянно подтопленные в естественных условиях.

Агрессивность воды:

В соответствии с В.3 и В.4 СП 28.13330.2017, подземные воды изучаемой территории по содержанию агрессивной углекислоты слабоагрессивны к бетону марки W4 и неагрессивны к бетону марки W6 –W12.

В соответствии с РД 34.20.508, Часть 1 (пункт 4 Приложения 11 таблицы П 11.2, П 11.4) грунтовые воды характеризуются высокой коррозионной агрессивностью по отношению к свинцовой оболочке кабеля, высокой коррозионной агрессивностью по отношению к алюминиевой оболочке кабеля.

Агрессивность грунтов:

В соответствии с таблицей В.1 СП 28.13330.2017 по отношению к бетонам по маркам проницаемости W4-12 грунты неагрессивны.

В соответствии с ГОСТ 9.602-2016, грунты по отношению к стали характеризуются высокой коррозионной агрессивностью.

В соответствии с таблицей В.2 СП 28.13330.2017 по отношению к арматуре в железобетонных конструкциях неагрессивны.

В соответствии с РД 34.20.508, Часть 1 (пункт 4 Приложения 11 таблицы П 11.1, П

11.3) грунты характеризуются высокой коррозионной агрессивностью по отношению к свинцовой и высокой коррозионной агрессивностью по отношению к алюминиевой оболочке кабелей.

Состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).

Здание состоит из нескольких корпусов, расположенных по периметру участка и образующих замкнутый внутренний двор. Здание высотой в 5-6 этажей, с подвалом под частью здания.

Здание бескаркасное с несущими кирпичными стенами, фундаменты каменные ленточные.

Фундамент здания сложен из плитного известняка на известковом растворе. Обрез фундамента расположен на глубине 0,6 м от уровня планировки. Высота каменной кладки фундамента составляет 2,0 м. Глубина заложения подошвы фундамента относительно уровня наружной планировки составляет 2,6 м (абс. отм. ~0,16 м). Ширина подошвы фундамента оценивается в 1,5 м (из условия развития в сторону подвала). Уровень грунтовых вод расположен на глубине 2,0 м (абс.отм. +0,76 м) от уровня наружной планировки. Песчаные грунты основания по данным зондирования на глубину порядка 0,7 м находятся в рыхлом состоянии. Гидроизоляции фундамента не выявлено. В пределах откопанного шурфа согласно материалам обследования состояние кладки фундамента оценивается как удовлетворительное.

Наружные стены здания выполнены из полнотелого глиняного кирпича на известковом растворе. Перемычки над проемами выполнены кирпичными лучковыми.

Перекрытие над подвалом выполнено из стальных балок со сводчатым бетонным заполнением. Межэтажные перекрытия выполнены из стальных балок с дощатым заполнением и деревянными полами. Чердачное перекрытие выполнено из стальных балок с дощатым заполнением. Перекрытия над лестничными клетками выполнены по стальным балкам со сводчатым заполнением.

Лестничные площадки выполнены по стальным балкам со сводчатым заполнением. Лестничные марши из наборных каменных ступеней одним краем опираются на косоуры, другим – заделаны в кирпичные стены. В стенах брандмауэра по осям А-Б/1 и А/5-6 располагаются вертикальные ряды ниш.

Крыша чердачная, состоит из деревянных наслонных стропил и стальной кровли по деревянной обрешетке с организованным наружным водостоком.

Отмостка по периметру здания асфальтовая, совмещенная с придомовой территорией.

По результатам обследования зафиксированы следующие дефекты:

Для стен брандмауэра отмечены характерные вертикальные трещины на участках стен, ослабленных вент. каналами раскрытием 1...2 мм. На участке фасада в осях А/3-4 зафиксирована трещина раскрытием до 5 мм.

Для дворовых фасадных стен отмечены трещины в межоконных поясах раскрытием до 2 мм. Часть трещин замазаны, повторное образование трещин не зафиксировано. Отмечены характерные вертикали с образованием трещин в межоконных поясах: Б/3-4, З/Б-В.

Для ЛК-4 (в осях А-В/1-2) зафиксированы волосяные трещины от узлов опирания балок лестничных площадок на стены; волосяные трещины по штукатурному слою по

контуру балок лестничных площадок; волосяные трещины от углов ниш. Дефекты зафиксированы в уровне 3-6-го этажей.

Для ЛК-3 (в осях А-Б*/4-6) зафиксированы трещины раскрытием до 1 мм от узлов опирания балок лестничных площадок на стены; трещины раскрытием до 1,5 мм по штукатурному слою по контуру балок лестничных площадок; трещины раскрытием до 1 мм от углов ниш; трещины раскрытием до 1 мм от углов оконных проемов; вертикальные трещины до 1 мм на участке стены в осях А/6-4; волосяные хаотические трещины на участке стены в осях Б*/4-6. Дефекты зафиксированы в уровне 3-5-го этажей. Раскрытие трещин увеличивается с увеличением этажности.

По результатам обследования установлено что дополнительные осадки не привели к образованию новых дефектов и не спровоцировали рост ранее зафиксированных дефектов, оценка которых выполнялась при обследовании зданий и сооружений, попадающих в 30-м зону влияния нового строительства, шифр 02-2021-056-ОБС (ООО «ИСП Геоерконструкция», 2022). Зафиксированные при обследовании дефекты связаны с особенностями конструктивной схемы здания. Образованы по примыканию замкнутых контуров стен частей здания между собой и к конструкциям лестниц, являющихся ядрами жесткости здания. Участков, которые могли бы угрожать развитием аварийной ситуации при обследовании не обнаружено.

Зафиксированные при обследовании дефекты связаны с особенностями конструктивной схемы здания. Образованы по примыканию замкнутых контуров стен частей здания между собой и к конструкциям лестниц, являющихся ядрами жесткости здания.

Категория технического состояния здания – III.

В соответствии с результатами инженерно-геологических изысканий, в основании здания под слоем песчаных отложений залегают слабые грунты, представленные суглинками тяжелыми пылеватыми текучими ИГЭ-3 с модулем деформации 6 МПа. Таким образом, для рассматриваемого здания значения предельных допустимых осадок принимаются в соответствии с ТСН 50-302-2004, согласно которым предельно допустимая осадка здания (для III категории технического состояния) составляет 20 мм, предельно допустимая относительная разность осадок – 0,0010, крен – 0,002.

11. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

- Материалы фотофиксации (*Приложение №4*);
- Копия выписки из ЕГРН от 05.10.2023 № КУВИ-001/2023-226978394 об основных характеристиках объекта недвижимости и сведениях о зарегистрированных правах (земельный участок, к/н 78:06:0002036:2866) (*Приложение №6*);
- Копия выписки из ЕГРН от 13.09.2023 № КУВИ-001/2023-208749239 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок, к/н 78:06:0002036:2637) (*Приложение № 6*);
- Копия выписки из ЕГРН от 13.09.2023 КУВИ-001/2023-208751028 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (здание, к/н 78:06:0002036:2548) (*Приложение № 6*);

- Историческая справка и иконографические материалы (*Приложение № 9*).

11.2. Используемая для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература:

1. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в действующей редакции);
2. Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24 декабря 2008 года (в действующей редакции);
3. ГОСТ Р 56198-2014 Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования.
4. ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».
5. ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».
6. СП 22.13330-2016. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*. Основания зданий и сооружений.
7. ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге/СПб. Правительство Санкт-Петербурга, 2004.
8. ТСН 30-306-2002. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Администрация Санкт-Петербурга, 2003.
9. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть. I. Общие правила производства работ. / Госстрой России. М.: ПНИИИС, 1997.
10. СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».
11. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины 19 – начала 20 века. Справочник под общей редакцией Б.М.Кирикова. 1996.
12. Владимирович А., Ерофеев А. Откуда приходят названия. 2014.
13. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? 1985.
14. Глезеров С.Е. Исторические районы от А до Я. М.: Издательство Центрополиграф, 2013.
15. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Справочник. 2001.
16. Петербург весь на ладони. Составил Владимир Михневич. Репринтное издание. 2003.
17. Словцова И. История петербургских районов. Энциклопедия – М.: Астрель; СПб, 2012.
18. Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика. Сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. СПб.: Лик, 1997.
19. Фролов А. Санкт-Петербург от А до Я. Реки, каналы, острова, мосты, набережные. Санкт-Петербург: Глагол, 2009.
20. Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб): Фонд 513. Опись 102. Дело 1694. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.
21. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга» (ЦГАКФФД СПб): шифр Гр 9540; Гр 74696; Ар 217306; Ар 217522; Ар 217512;

Ар 229124.

12. Обоснования вывода экспертизы:

На экспертизу представлен раздел документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанный ООО «Геореконструкция» в 2023 году (шифр: 02 2023 016-ОСОКН), является дополнением к ранее разработанному в 2022 году разделу документации (шифр: 02-2021-056-МП) и согласованному КГИОП.

На территории бывшего завода осуществляется строительство жилого дома переменной этажности, состоящего из 10 секций: 1-3 секции – 5-ти этажные, высотой до 17.5 м (высота лестничной клетки 19.9 м); 4-10 секции – 7-9-этажные, высотой 23-28 м (высота лестничных клеток 24.6-30.7 м). Под секциями 4-10 глубина подвала (глубина котлована) составляет 3 м, под секциями 1-3 запроектирована подземная одноуровневая автостоянка глубиной порядка 6 м. Надземные 5-9-ти этажные и подземные части здания имеют перекрестно-стеновую схему с наружными и внутренними несущими монолитными железобетонными стенами и простенками и горизонтальными дисками монолитных железобетонных перекрытий. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой жестких монолитных железобетонных внутренних стен, жестких горизонтальных дисков монолитных железобетонных перекрытий и жестких узлов сопряжения монолитных железобетонных перекрытий с монолитными железобетонными стенами и простенками. Проектируемое здание выполняется на свайном основании. Сваи объединяются монолитным ж/б плитным ростверком.

Наименьшее расстояние между рассматриваемым объектом культурного наследия, расположенным по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А, и новым зданием составляет 11.3 м.

В зоне подземного пространства проектируемого объекта расположено существующее на территории помещение цокольного этажа бывшего убежища [ГО ЧС] в здании по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д.84, лит. А, так же подлежащее демонтажу.

В зону влияния попадает выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).

В процессе работ по подготовке участка строительства, а именно при демонтаже корпусов бывшего завода им. Козицкого, располагающихся на территории планируемой застройки, произошла осадка рассматриваемого объекта культурного наследия, которая не была предусмотрена ранее выполненным геотехническим обоснованием и проектной документацией. Максимальная величина осадки в процессе подготовки участка составила 7 мм.

Осадка здания связана с тем, что при демонтаже, материал от демонтированных конструкций (кирпич, бетонный бой и т.д.) складировался в одном месте и формировал гору строительного мусора. Нагружение основания, сформированного слабыми глинистыми грунтами, весом складированного материала и привело к росту осадок всей окружающей территории, в том числе и рассматриваемого объекта культурного наследия.

В геотехническом обосновании, выполненном ООО «Гидрокор» (шифр: 300522/2.22.14-КЖ0-ГТО) общая величина осадки объекта культурного наследия оценивалась от следующих основных факторов:

1. влияния от откопки котлована;
2. влияния от нагружения основания весом проектируемого жилого комплекса.

Общая величина осадки объекта культурного наследия от данных видов воздействия не превышала 10 мм. Воздействия, оказываемые на соседние здания от технологии производства работ, а также от особенностей ППР (как в данном случае со складированием материала) в расчетах как правило не учитываются в связи со сложностью их прогнозирования и высокого влияния человеческого фактора на строительной площадке.

Таким образом, очевидно, что с учетом накопленной на стадии подготовки участка при осадке 7 мм, фактическая величина дополнительной осадки объекта культурного наследия превысит расчетное ожидание 10 мм и, соответственно, превысит предельное значение дополнительной осадки, регламентированное СП 22.13330.

В представленном разделе представлен отчет по анализу механической безопасности конструкций выявленного объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля» по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, при развитии дополнительных сверхнормативных осадок величиной до 20 мм от строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866).

С целью определения напряжений в конструкциях зданий от дополнительной неравномерной осадки величиной до 20 мм от влияния строительства соседнего здания выполнено численное моделирование зданий в специализированной программе «FEMmodels 2.0», реализующей метод конечных элементов. Расчет выполнен на заданную дополнительную осадку фундаментов от влияния строительства соседнего здания до 20 мм. Дополнительная осадка учитывалась со стороны строящегося здания. В расчетной схеме учитывались зоны трещинообразования в соответствии с результатами обследования.

Суммарная величина дополнительной осадки 20 мм, принимаемая в расчете, состоит из суммы трех слагаемых:

- расчетная дополнительная осадка объекта культурного наследия от экскавации котлована – 7 мм;
- расчетная дополнительная осадка объекта культурного наследия от нагружения основания весом здания – 3 мм.
- максимальная за период мониторинга величина технологических осадок (от устройства шпунта, устройства свай, демонтажных работ) – 6 мм, по марке М35, июль 2023 г. (в запас осадка принята 10 мм).

По результатам расчетов установлено, что значения главных растягивающих напряжений в расчетной схеме не превышают расчетного сопротивления кладки, таким образом заданное дополнительное воздействие (20 мм) не приводит к возникновению дополнительных трещин в кирпичной кладке.

Расчетное дополнительное раскрытие существующих трещин не превысило 0,9 мм.

Таким образом, дополнительные деформации от строительства жилого комплекса величиной до 20 мм можно считать допустимыми для рассматриваемого объекта культурного наследия.

Механическая безопасность здания в соответствии с 384-ФЗ обеспечена.

Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них:

В случае если дополнительная осадка превысит 20 мм необходимо предусмотреть следующие действия:

- обследование технического состояния строительных конструкций здания с выявлением наличия или отсутствия аварийных участков или участков конструкций, которые могут перейти в аварийное состояние;

- по результатам мониторинга и анализа геотехнической ситуации на площадке выявить причины развития сверхнормативных деформаций;

- предпринять мероприятия по исключению дальнейшего влияния, вплоть до остановки всех строительных работ на площадке до момента комплексной оценки механической безопасности здания;

- выполнение расчетов в т. ч. с учетом дополнительных ожидаемых воздействий, связанных с завершением строительства объекта;

- оценка механической безопасности здания на основании выполненных расчетов, в т.ч. разработка решений по проведению компенсационных мероприятий, усиления конструкций.

Компенсационные мероприятия для контроля осадок здания, потребуются в случае фиксации при геотехническом мониторинге, выполняемом в процессе строительства, следующих негативных тенденций по ухудшению технического состояния здания:

- появление новых трещин (в соответствии с табл. Б.1 ТСН 50-302-2004 и Приложением 4 СРП-2007.6 Часть 6);

- раскрытие старых трещин, контролируемое по системе установленных трещиномеров/маяков. Общая величина раскрытия трещины не должна составлять более 3 мм;

- достижение дополнительных вертикальных деформаций предельных значений, регламентированных ТСН 50-302-2004;

- увеличение скорости роста дополнительных вертикальных деформаций здания до 2 мм/нед.

В случае развития осадок или скоростей осадок свыше ожидаемых значений для объекта культурного наследия в качестве компенсационных мероприятий, позволяющих минимизировать дополнительные осадки, можно рассмотреть нагнетание цементного раствора через манжетные трубы под подошву фундамента здания с целью усиления грунта основания и контроля дополнительный осадок здания. Работы по инъецированию могут выполняться на локальных участках, на которых по результатам мониторинга в большей степени наблюдается развитие осадок здания.

По результатам проведенных исследований и анализа документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный

участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН, установлено:

В предоставленном разделе документации выполнен анализ механической безопасности конструкций выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8 я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при развитии дополнительных деформаций величиной до 20 мм.

На основании материалов геотехнического мониторинга установлено, что зафиксированные при обследовании дефекты связаны с особенностями конструктивной схемы здания.

Согласно результатам численных расчетов установлено, что дополнительное воздействие от строительства жилого комплекса величиной до 20 мм не приводит к возникновению дополнительных трещин в кирпичной кладке, считается допустимым для рассматриваемого объекта культурного наследия, и как следствие не угрожает механической безопасности рассматриваемого здания.

В случае если дополнительная осадка превысит 20 мм необходимо предусмотреть выполнение дополнительного обследования и необходимых компенсационных мероприятий.

Для объекта культурного наследия требования действующих нормативных документов (СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», ТСН 50–302–2004 «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге», ГОСТ Р 56198–2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования»), гарантирующие нормальную эксплуатацию, выполняются. Дополнительных компенсационных мероприятий по усилению конструкций объекта культурного наследия не требуется.

В экспертируемом разделе информация представлена в достаточном объеме. Материалы и технические решения, обеспечивающие сохранность объекта культурного наследия, разработаны в соответствии с действующими нормативными документами, (Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), в т.ч. п. 3, ст.36.

Мероприятия, запланированные и отраженные в экспертируемом разделе, обеспечивают целостность и безопасность выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), на момент производства работ и, соответственно сохранность указанного объекта.

13. Вывод экспертизы:

По результатам рассмотрения раздела документации экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно

связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), на основании раздела документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Н. А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А», разработанного ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в список вновь выявленных объектов культурного наследия.

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия.

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 4. Материалы фотофиксации.

Приложение № 5. Копия градостроительного плана земельного участка.

Приложение № 6. Правоустанавливающие документы: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

Приложение № 7. Документы технического учета: копии поэтажных планов строения.

Приложение № 8. Копия договора с экспертом на проведение государственной историко-культурной экспертизы; копия дополнительного соглашения к договору на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 9. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

Приложение № 10. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы: 21 декабря 2023 г.

Эксперт по проведению
государственной историко-
культурной экспертизы

Подпись эксперта:
(подписано усиленной
электронной подписью)

И.В. Терская

Приложение № 1 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

**Копия решения органа государственной власти о взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт Петербурга и пригорода;
копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ
от 20 февраля 2001 года N 15

Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность

Василеостровский административный район

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
536	Дом Н.А.Рейхеля	1909-1910	арх. В.К.Вейс	8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12	среднее	-"-

Приложение № 2 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

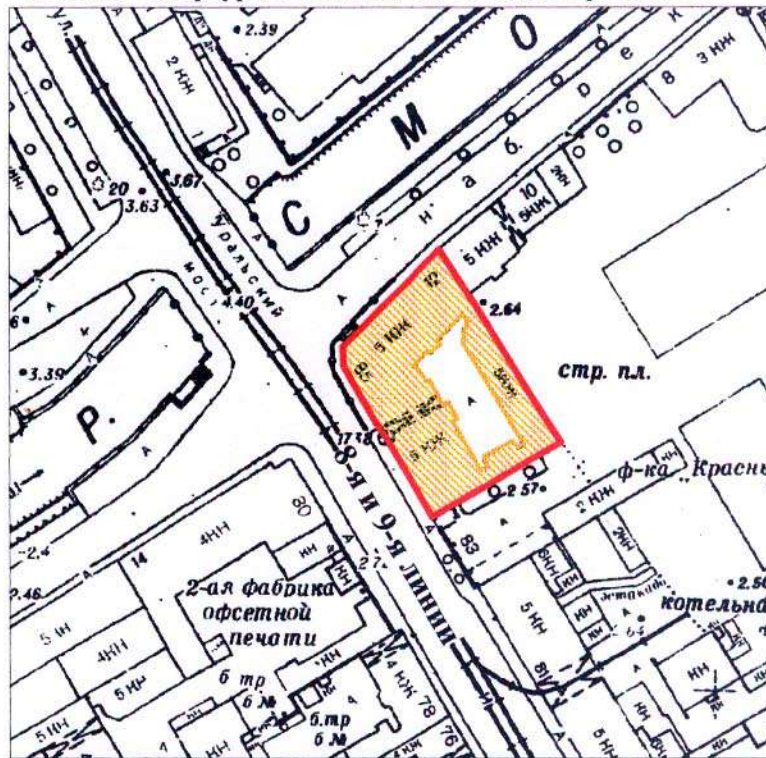
**Копия решения органа государственной власти об утверждении плана границ
объекта культурного наследия**

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Б. М. Кириков
Б. М. Кириков
М.П.
" 25 " декабря 2002



План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом Н. А. Рейхеля"

г. Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____ /

Приложение № 3 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

**Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия**



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

20.04.2021

№ 132-Р

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Н.А. Рейхеля»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12) согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 24.07.2018 № 295-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля».

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Н.А. Рейхеля»
Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., д. 85, литера А
(8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	5	8
1	Объемно-пространственное решение:	<p>габариты и конфигурация углового 5-этажного здания с лицевыми фасадами по 8-й линии и набережной Смоленки, с угловым скошенным сопряжением фасадов, акцентированным эркером и граненым куполом в завершении, с ризалитами дворовых фасадов;</p> <p>габариты и конфигурация воротного проезда;</p> <p>конфигурация и габариты крыш, в т. ч. купольного завершения над угловой частью здания, включая высотные отметки коньков;</p> <p>материал окрытия (железо), соответствующий историческому.</p>	 
2	Конструктивная система:	<p>исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены;</p> <p>своды по металлическим балкам перекрытия воротного проезда;</p> <p>исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы и лестничные клетки (местоположение,</p>	

		конфигурация, конструктивное решение, материал ступеней, материал и рисунок ограждений).	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 5.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в приемах поздней эклектики; двухчастное композиционное решение лицевого фасада по 8-й линии;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – гладкая и фактурная окрашенная штукатурка,</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняковая плита;</p> <p>оформление фасада в уровне 1-го этажа ленточным рустом;</p> <p>два эркера в уровне 2–4-го этажей - на кронштейнах (на угловом эркере кронштейны декорированы лепным растительным орнаментом), с балконами в завершении: прямоугольный в плане эркер на угловой части фасада, трехгранный на фасаде по 8-й линии;</p> <p>балконы (два) – местоположение (в уровне 4-го этажа), конструктивное решение (в завершении эркеров); ограждение балконов – металлическое, ажурное, с геометрическим орнаментом;</p> <p>местоположение, габариты,</p>	   

конфигурация дверных проемов, включая два проема в форме полуциркульной арки (фасад по 8-й линии);

ниши с полуциркульным завершением, в которые вписаны арочные дверные проемы;

проем воротного проезда со скошенными верхними углами;

створы ворот черного металла, в нижней части обшиты металлическим листом, в верхней части декорированы ажурным кованым орнаментом в стиле модерн с мотивом «удар бича»;

местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов (для проемов 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины);

рисунок (Т-образный, трехчастный с фрамугой) и цвет (коричневый) оконных заполнений;

наличники с веерными замковыми камнями оконных проемов 2-гои 4-го этажей;

лучковые и фигурные сандрики оконных проемов 4-го этажа;

филенки в подоконных простенках, отделанные фактурной штукатуркой;

фартуки оконных проемов 3-го этажа;

рельефное изображение геральдических щитов в



подоконных простенках 3-го этажа углового эркера;

горизонтальные членения фасада подоконными карнизами в уровне 1-го и 2-го этажей (в уровне 2-го этажа – карниз на кронштейнах);

вертикальные членения фасада по 8-й линии и на угловой части фасада лопатками на высоту 2-5-го этажей с лепным орнаментальным декором вверху;

гладкие тяги в межоконных простенках в уровне 2-го этажа;

венчающий выносной карниз;

аттики с лучковым завершением фасадов по 8-й линии (с овальным окном-люкарной) и по набережной Смоленки;

маскарон в поле аттика (фасад по 8-й линии);

завершение фасада в угловой скошенной части фасада фигурным аттиком с окном-люкарной сложной формы и фланкирующими лучковыми аттиками;

граненый купол со шпилем над



угловой частью фасада;

дворовые фасады:

материал и характер отделки цоколя - известняковая плита;

материал и характер отделки фасадов – фактурная окрасшенная (набрызгом) штукатурка;



местоположение, габариты, конфигурация дверных и

		<p>оконных проемов (для проемов 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины), включая проемы с лучковыми перемычками лестничных клеток;</p> <p>цвет (коричневый) и рисунок (для прямоугольных проемов - Т-образный, для проемов лестничных клеток с лучковой перемычкой – трехчастный с фрамугой) оконных заполнений;</p> <p>венчающие профилированные карнизы.</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>квартира № 6:</p> <p>комнаты пл. 12,5 + 17,1 кв. м:*</p> <p>Потолок на падаге, с лепным декором; по периметру стен профилированный карниз; в поле плафона профилированная рама; в центре - фигурная розетка с орнаментом, расходящимся веером от центра в виде цветов на длинных стеблях с длинными, пластично изогнутыми и переплетёнными, листьями.</p> <p>*примечание: комнаты исторически являлись одним большим залом, декор потолка описан без учета поздней перегородки.</p>	

квартира № 7:

комната пл. 24,3 кв. м:

потолок на падуге, с лепным декором; по периметру стен профилированный карниз; в поле плафона профилированная рама; в центре - фигурная розетка с орнаментом в виде акантовых листьев, цветов и вазонов;



квартира № 45:

комната №1 пл. 19,9 кв. м:

комплексная отделка стен, дверных заполнений, потолка, включая следующие архитектурно-художественные элементы:

- в нижней части стен пояс из профилированных лепных панно с фигурными филенками, профилированная тяга; сдвоенные каннелированные пилястры ионического ордера в верхней части стен;

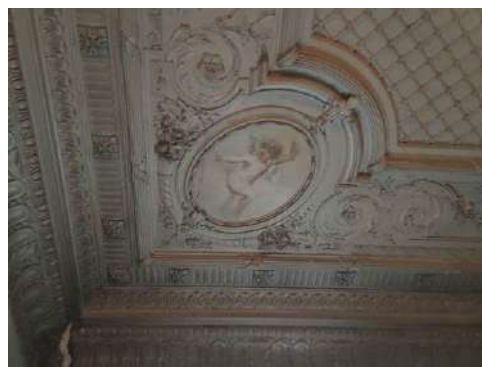


- дверные заполнения – деревянные, двустворчатые, каждая створка на три фигурейные филенки, профилированные наличники с «ушками»;

- лепные композиции десюдепортов в виде овального медальона, помещенного в картуш, фланкированного гирляндами роз, перехваченных лентами;

- падуга декорирована порезкой ложчатого орнамента, листьями аканта, иониками;

- лепная отделка потолка растительного характера в виде сложных лепных композиций из растительных побегов, бутонов и соцветий роз, по углам потолка овальные медальоны с живописными вставками в виде амуров; в центральной части потолка лепной плафон овальной формы, обрамленный цветочными гирляндами; оформление потолка вокруг плафона в виде трельяжной сетки;



комната № 2 площадью 29,8 кв.м:

печь угловая одноярусная, гладкого изразца со скругленными углами, навершие трапециевидальной формы; дверца топочного проема металлическая прямоугольная, с рисунком растительного характера; ручка поворотного типа;



потолок на высокой падуге;



в центре потолка лепная розетка, состоящая из трех круглых розеток, расположенных по одной оси; розетки растительного характера с лепными деталями в виде листьев аканта, розетки обрамлены картушем; профилированная тяга по периметру потолка.



Приложение № 4 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

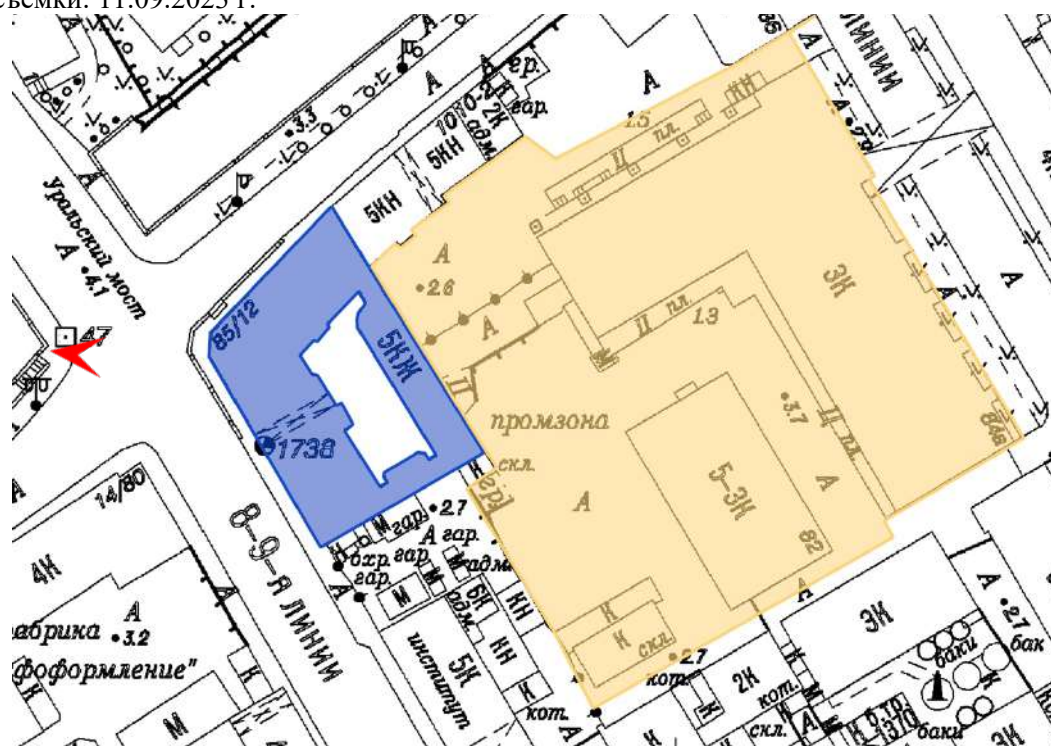
Материалы фотофиксации



1. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).

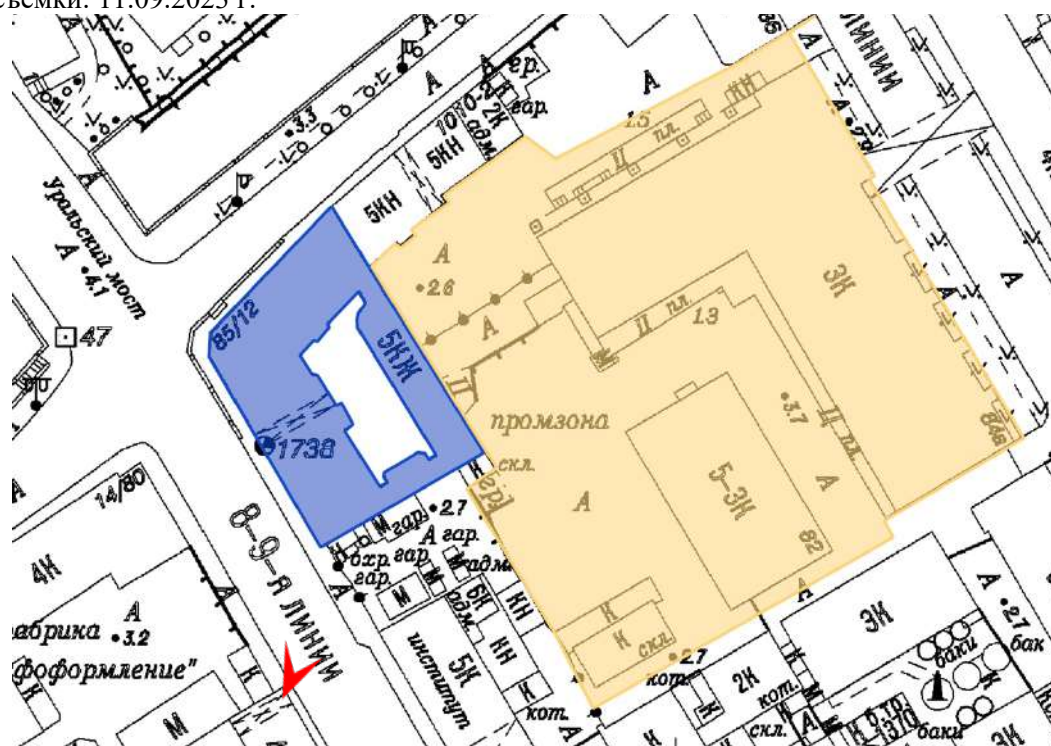
Вид с наб. р. Смоленки.

Дата съемки: 11.09.2023 г.



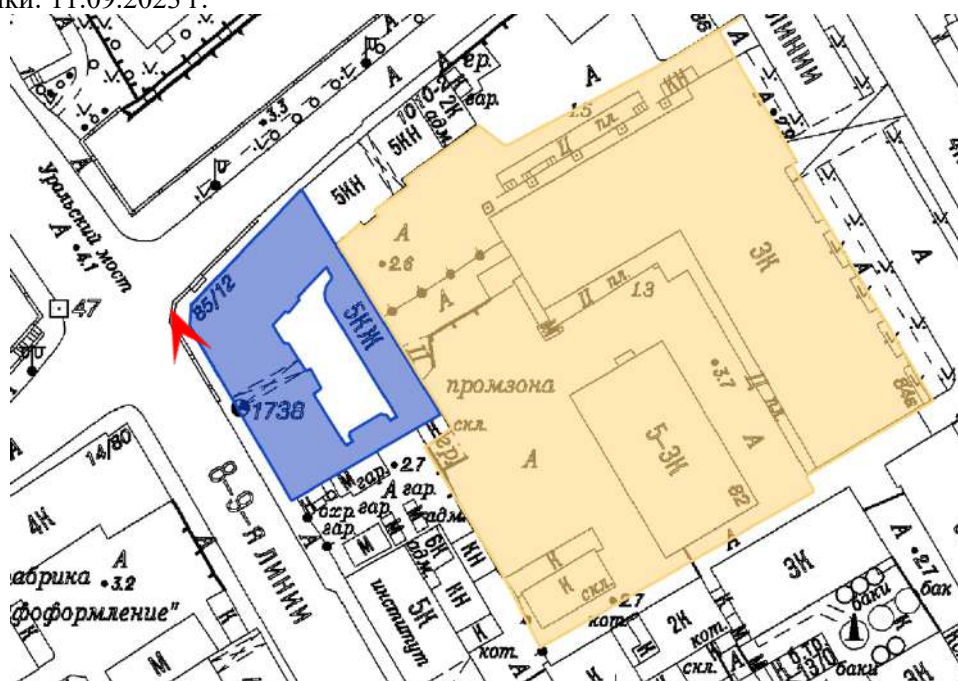


2. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).
Общий вид с 8-линии В. О.
Дата съемки: 11.09.2023 г.





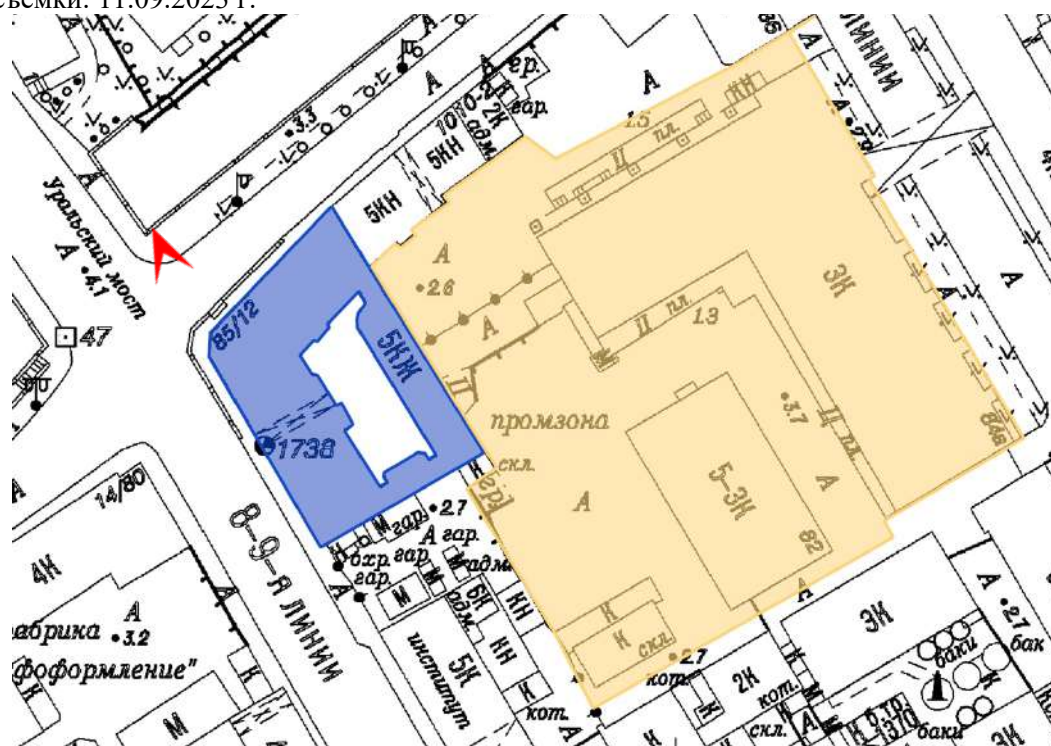
3. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Фрагмента фасада.
Дата съемки: 11.09.2023 г.





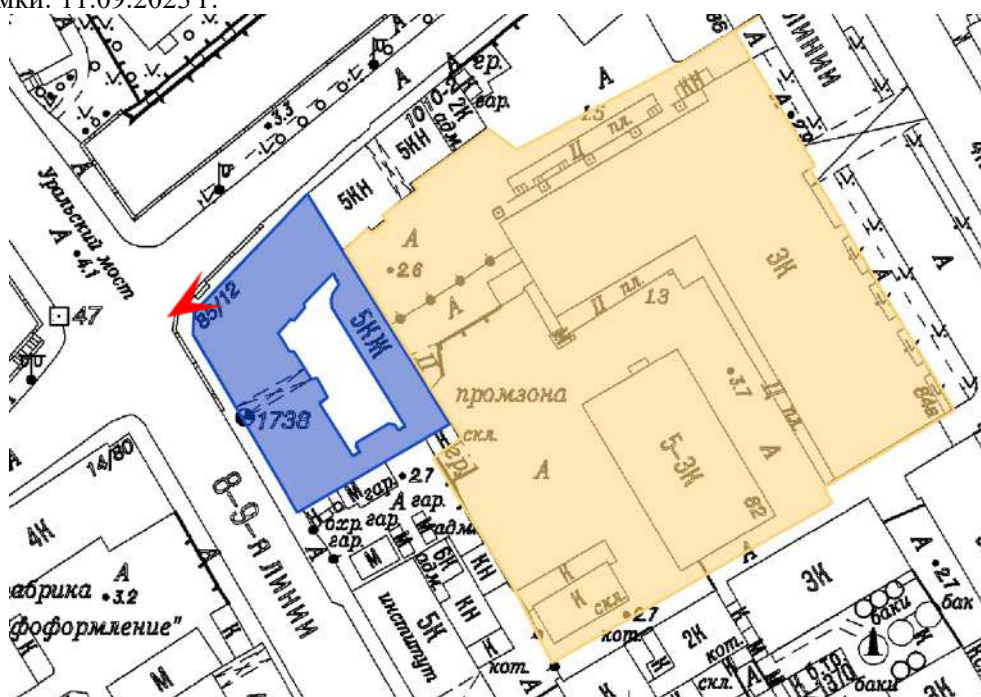
4. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Общий вид с наб. р. Смоленки.

Дата съемки: 11.09.2023 г.





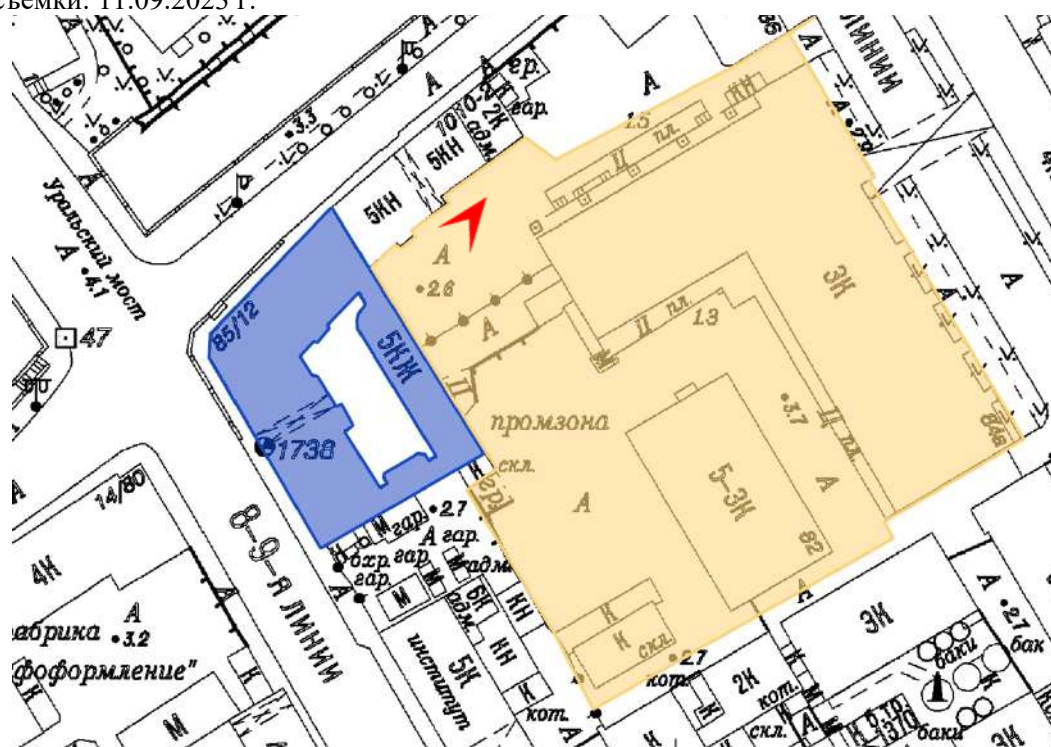
5. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Фрагмента фасада.
Дата съемки: 11.09.2023 г.





6. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки) и выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Общий вид брандмауэрной стены.

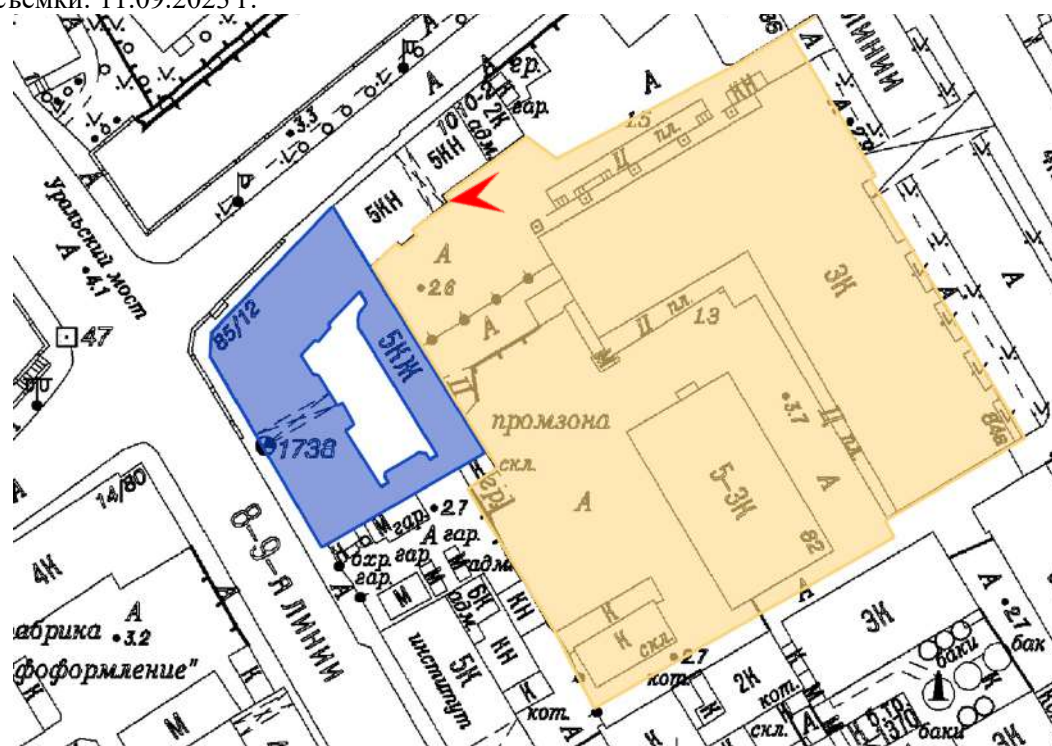
Дата съемки: 11.09.2023 г.





7. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

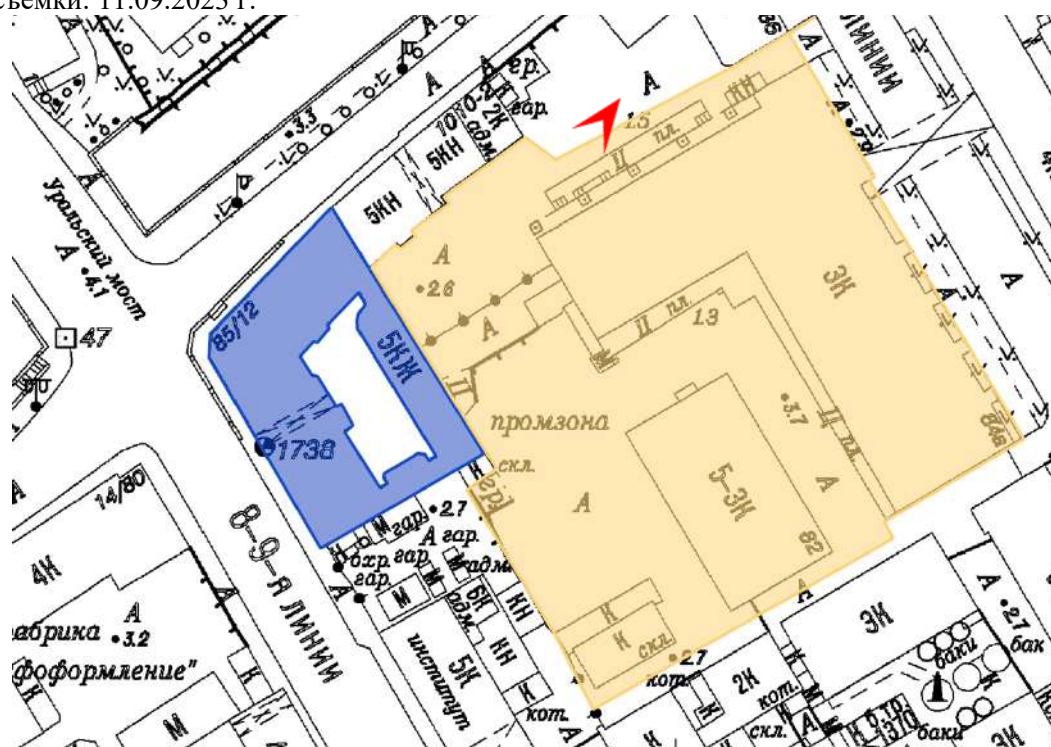
Дата съемки: 11.09.2023 г.





8. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки) и выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Общий вид брандмауэрной стены.

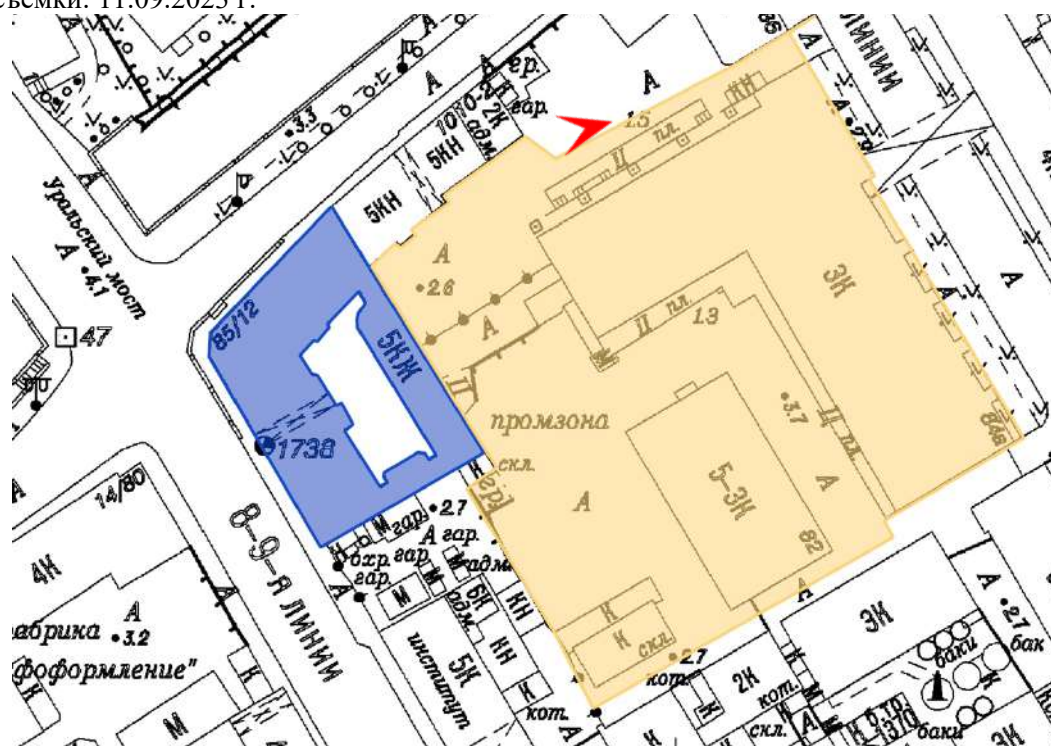
Дата съемки: 11.09.2023 г.





9. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

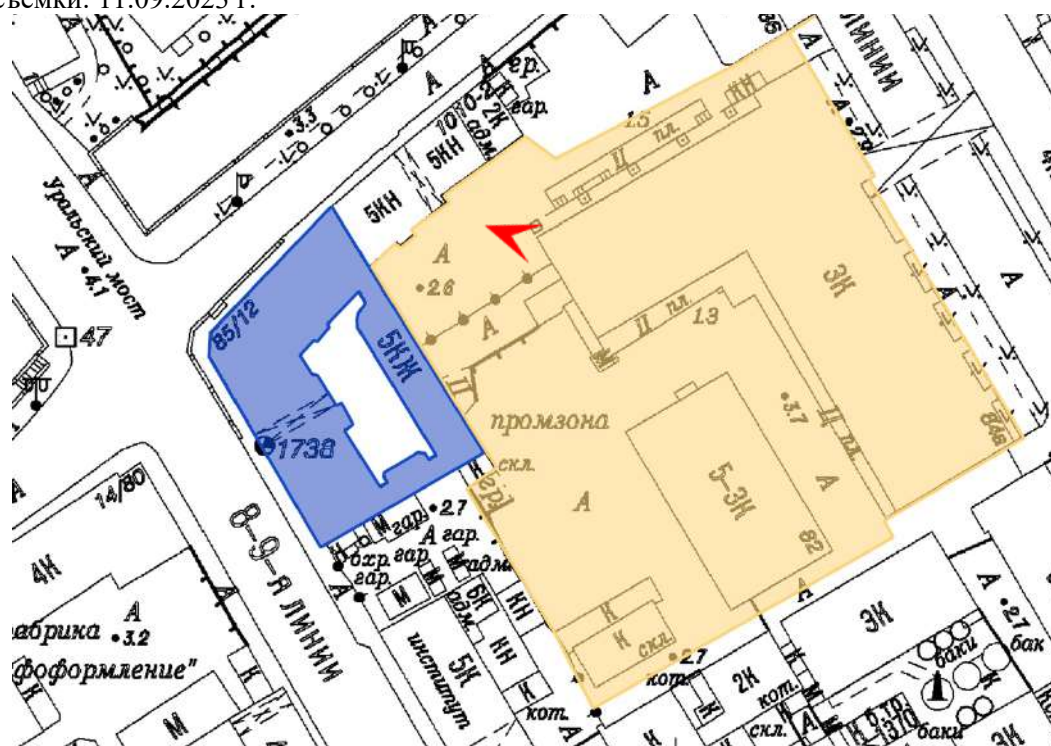
Дата съемки: 11.09.2023 г.





10. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

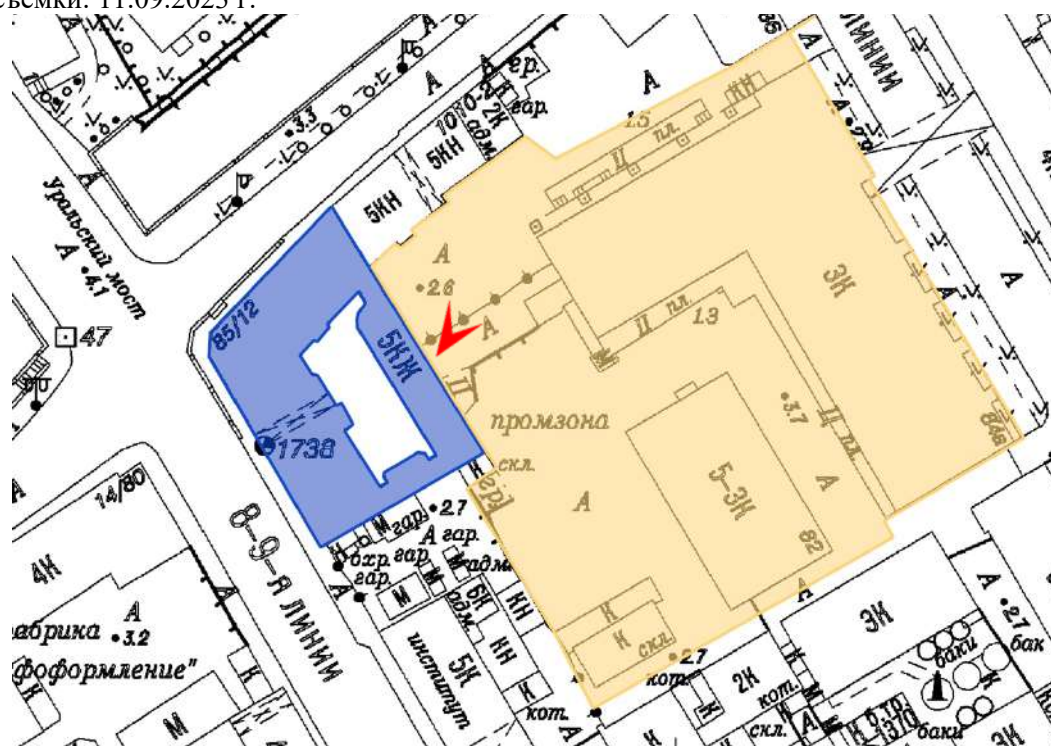
Дата съемки: 11.09.2023 г.





11. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

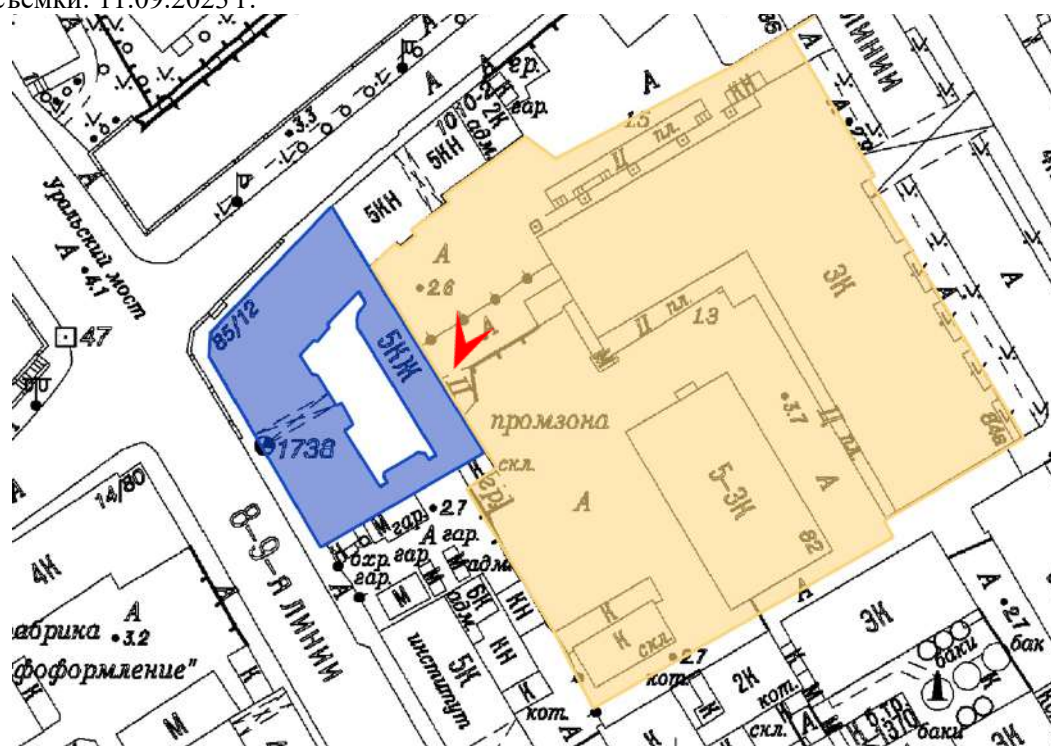
Дата съемки: 11.09.2023 г.





12. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

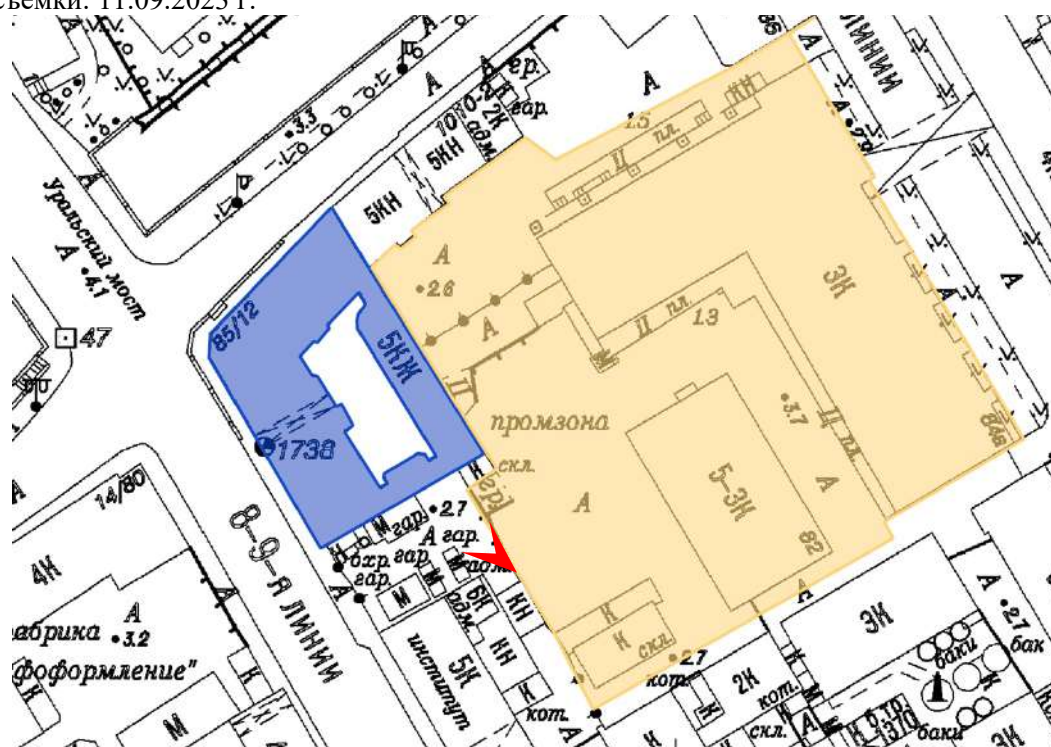
Дата съемки: 11.09.2023 г.





13. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки) и выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Общий вид брандмауэрной стены.

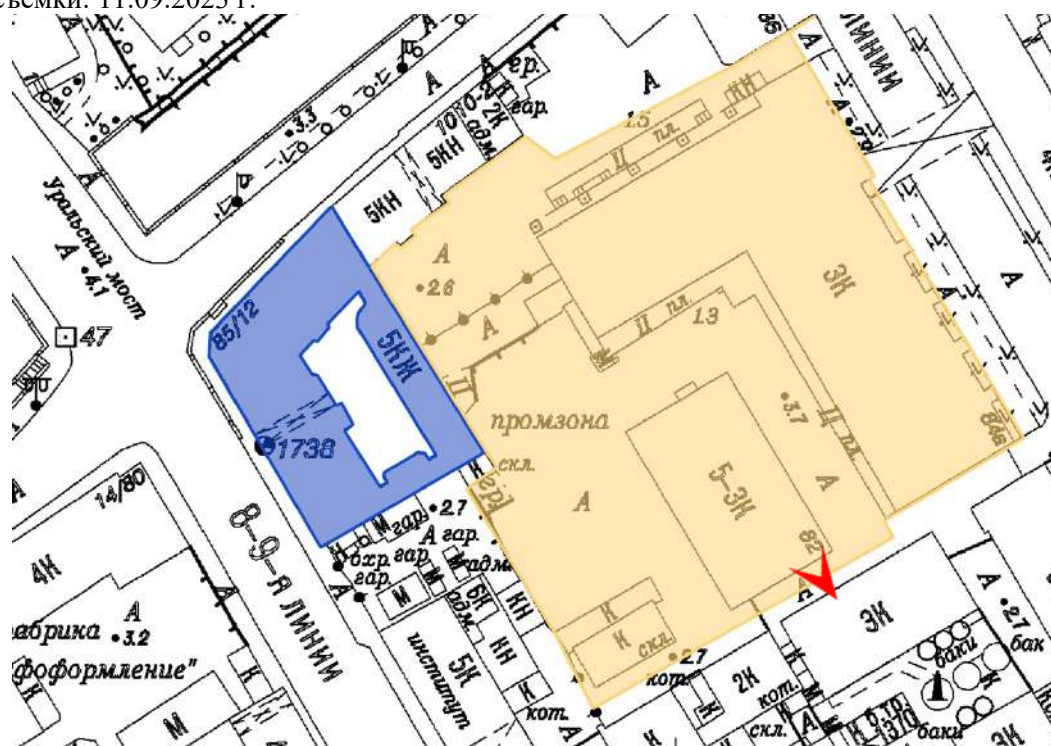
Дата съемки: 11.09.2023 г.





15. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

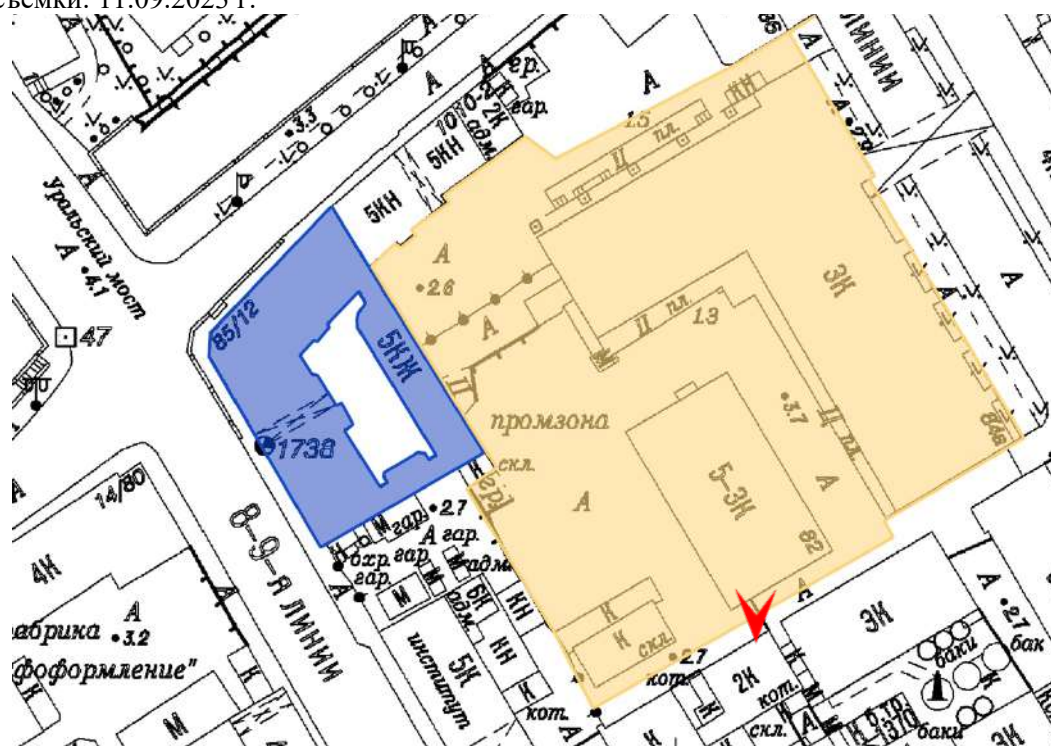
Дата съемки: 11.09.2023 г.





16. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

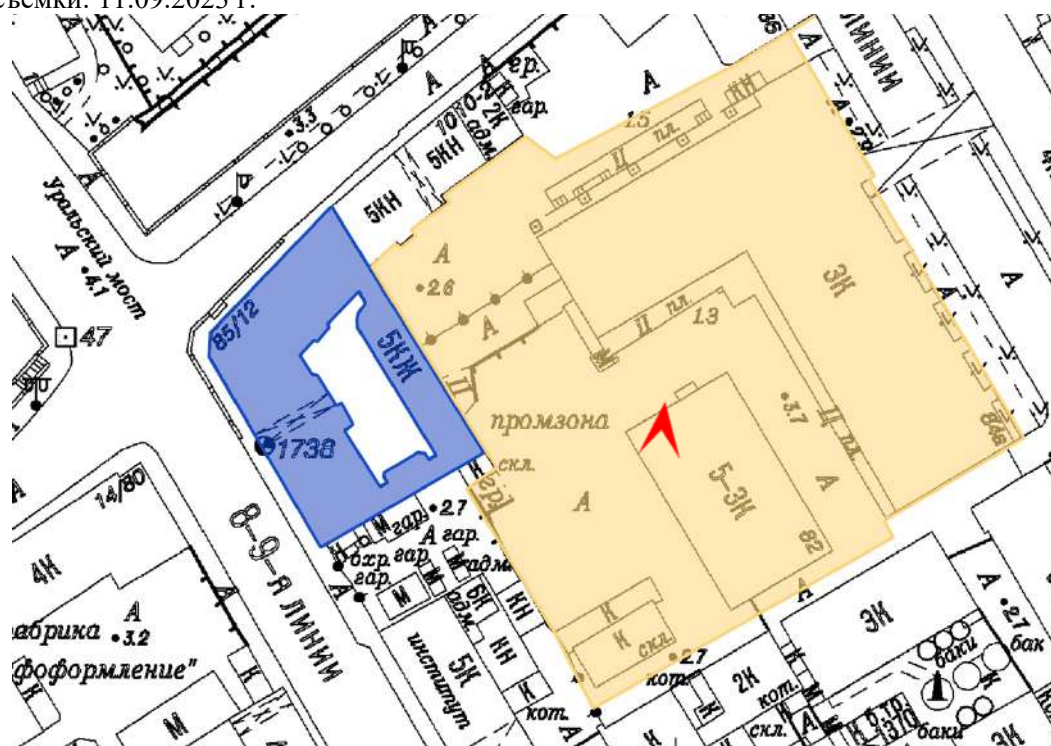
Дата съемки: 11.09.2023 г.





17. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

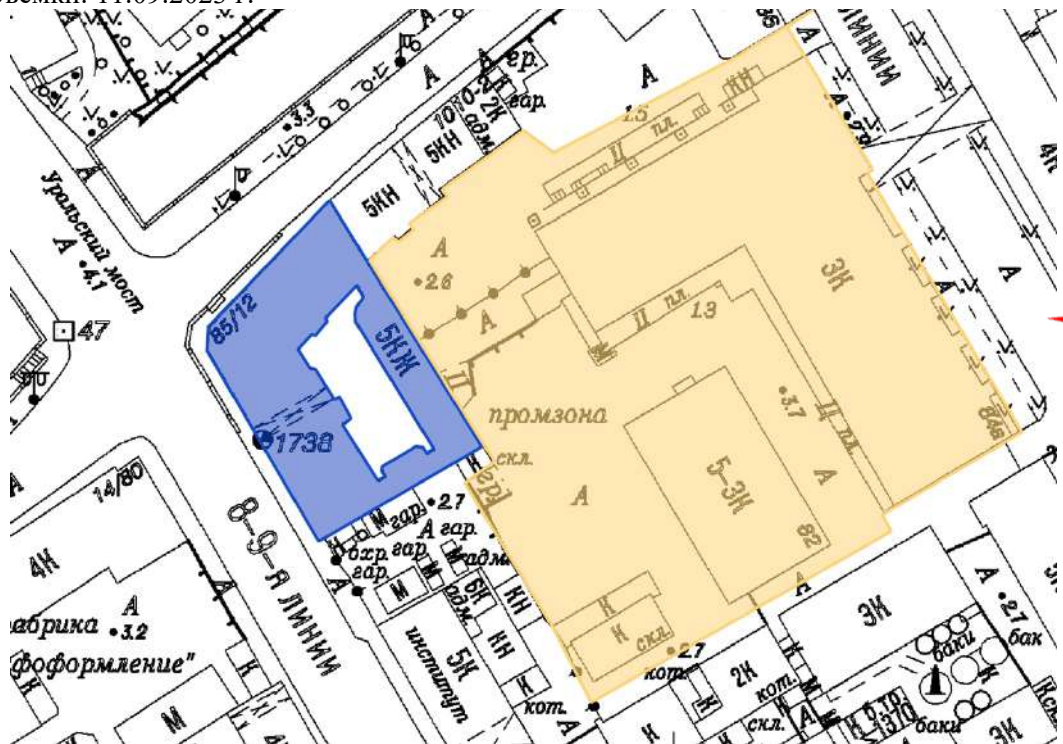
Дата съемки: 11.09.2023 г.





18. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

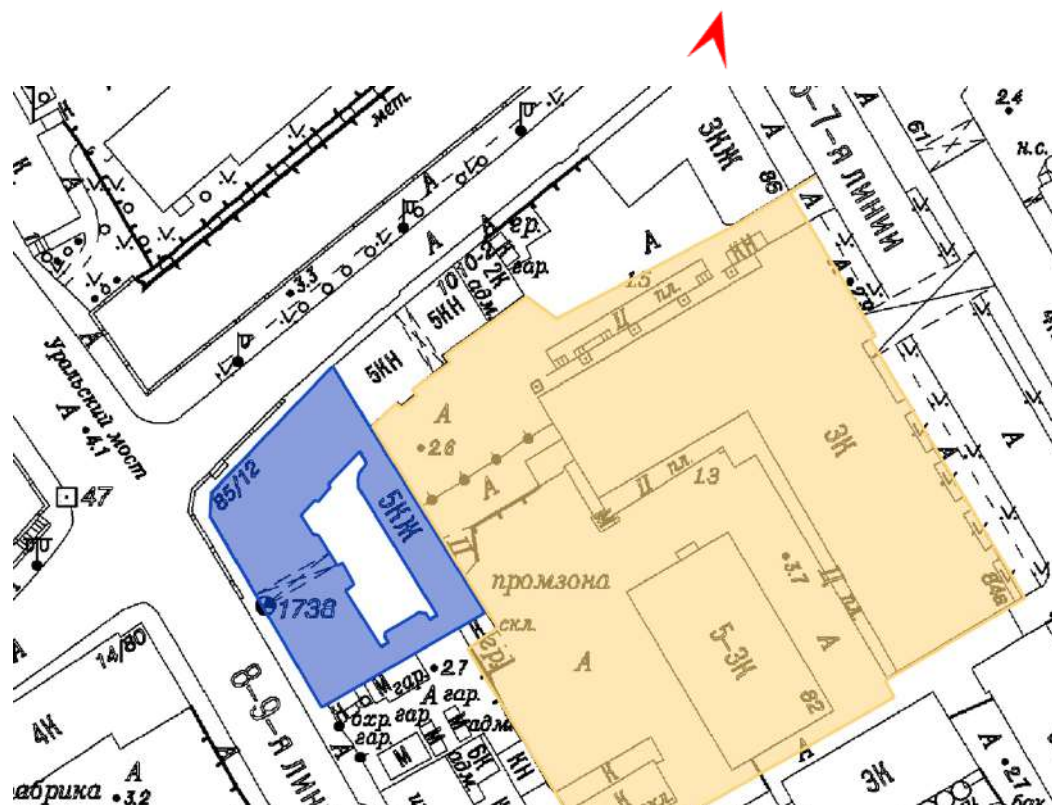
Дата съемки: 11.09.2023 г.





19. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

Дата съемки: 11.09.2023 г.

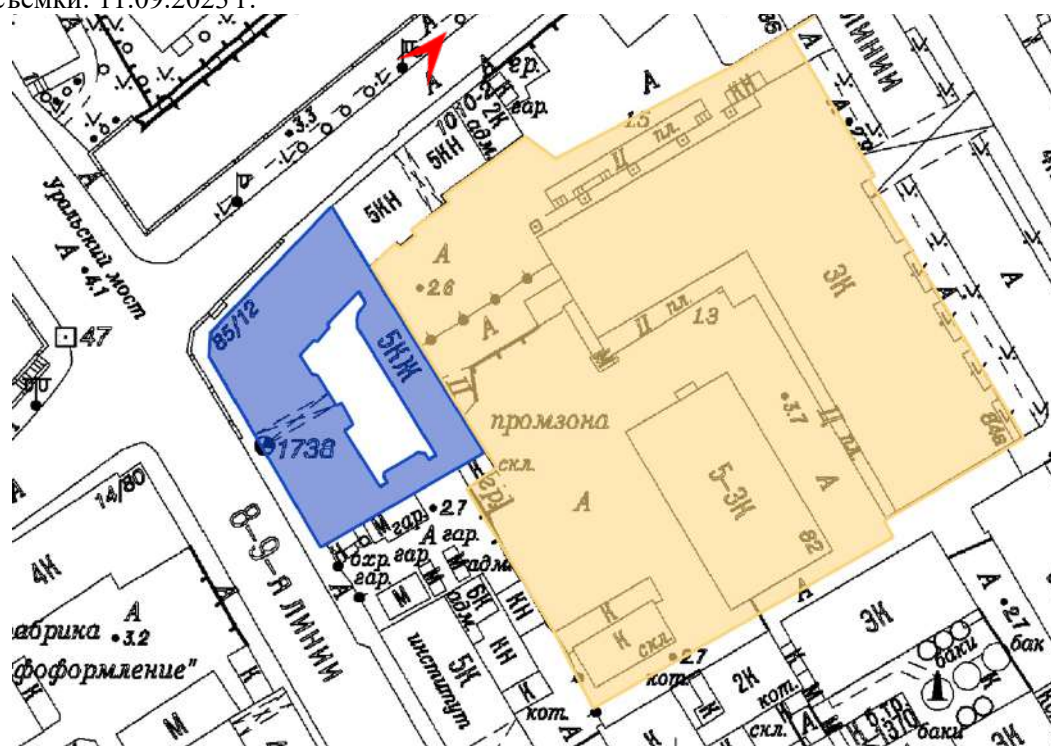




20. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: СанктПетербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).

Вид с наб. р. Смоленки.

Дата съемки: 11.09.2023 г.



Приложение № 5 к Акту

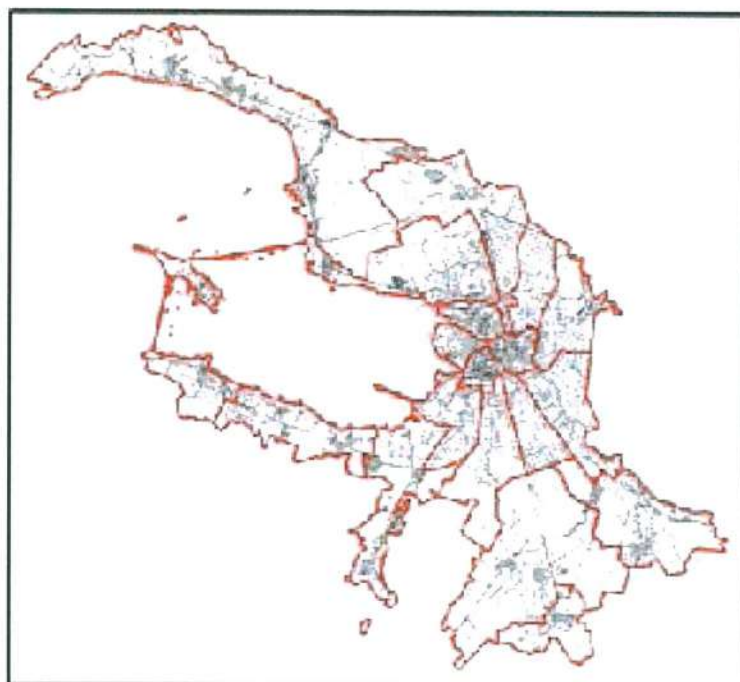
по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

Копия градостроительного плана земельного участка

РФ-78-1-12-000-2022-0064

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-58/22 от 17.01.2022 по адресу:
Санкт-Петербург,
набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки
Смоленки)
78:06:0002036:2866



Санкт-Петербург
2022

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 19EADA00FCACB7B241A2E651809F1ED4
Владелец **Соколов Павел Сергеевич**
Действителен с 31.03.2021 по 31.03.2022

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-1-12-000-2022-0064

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СТРУКТУРА-4" (регистрационный номер 01-21-71448/21 от 24.12.2021)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Василеостровский район, муниципальный округ Васильевский

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

См. Таблицу «Сведения о характерных точках границы земельного участка».

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:

78:06:0002036:2866

Площадь земельного участка:

10735+/-36 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 2 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Проект планировки территории не утвержден.

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

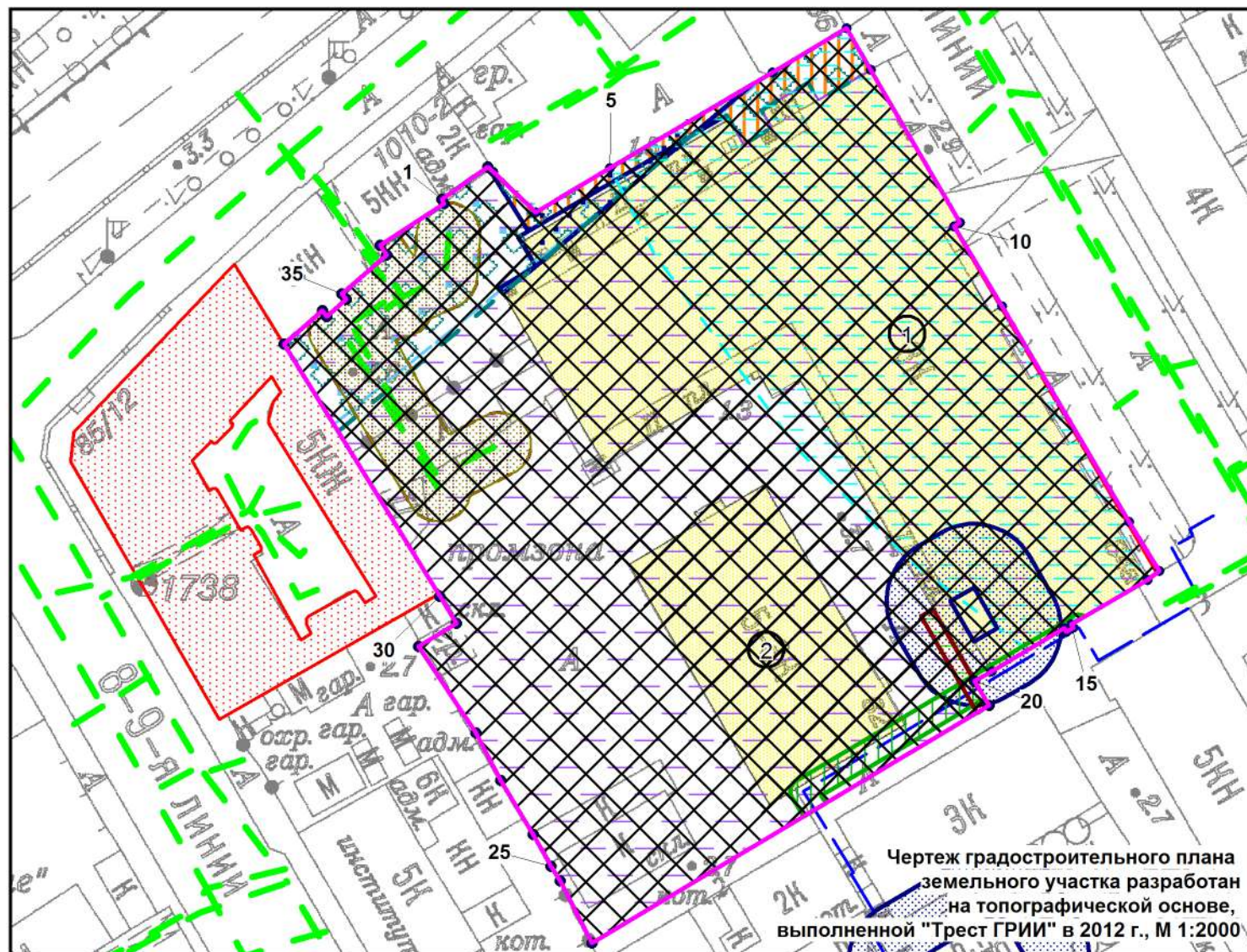
Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Первый заместитель председателя Комитета - главный
архитектор Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. _____ / П.С. Соколов /
(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

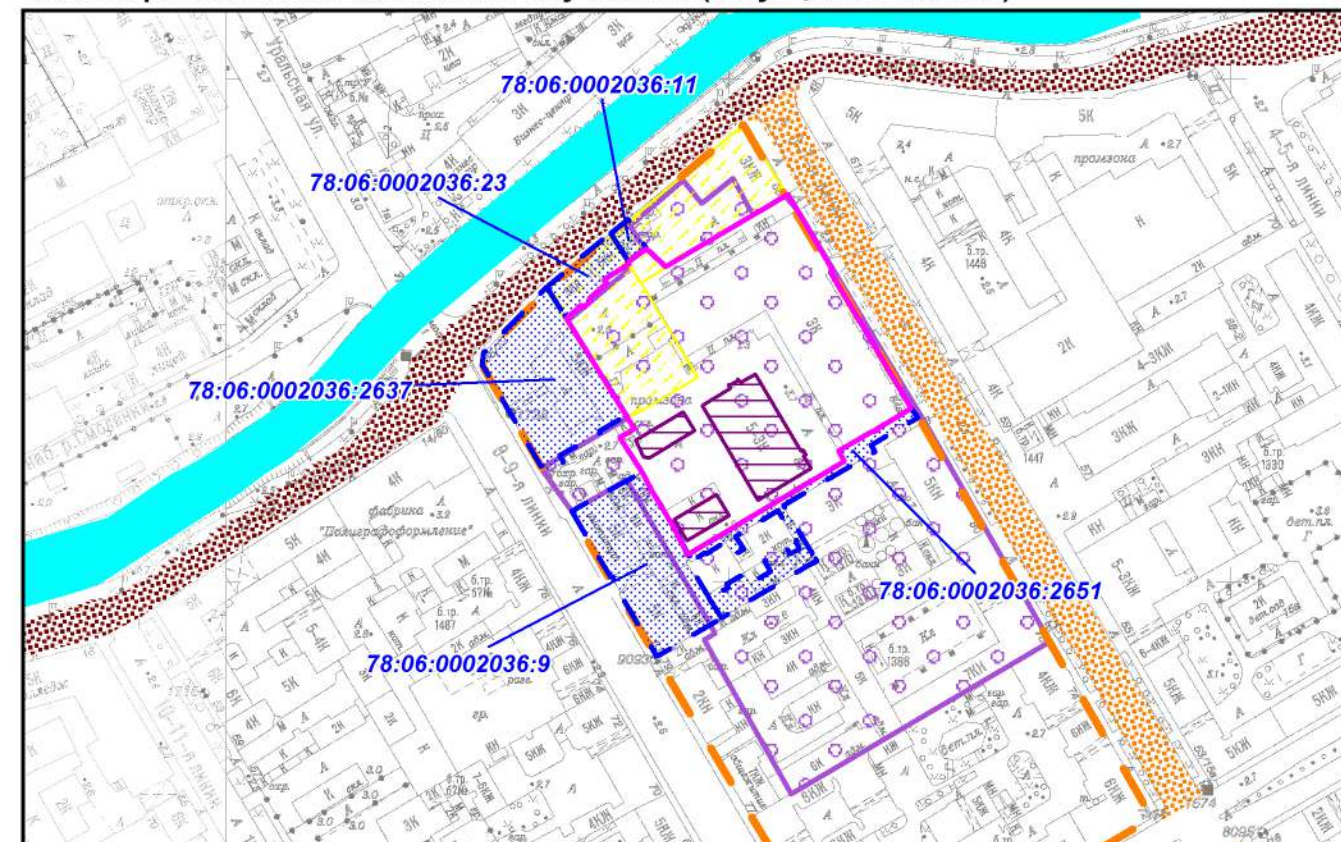


Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2012 г., М 1:2000

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 (для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земли общего пользования*)
- (*) в соответствии с выпиской из ЕГРН от 26.12.2021г. № КУВИ-002/2021-172637427
- объекты капитального строительства в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство, реконструкция объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(06), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, а также при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия)
- охранная зона газораспределительной сети*
- береговая защитная полоса водного объекта*
- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона кабельных линий электропередачи*
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений**
- водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418)*
- береговая защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419)*
- водоохранная зона реки Малой Невы(ИД 1169 (78:00-6.380)*
- зона градостроительных ограничений*
- объединенной зоны регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга*
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*
- канализационная сеть (78:06:0000000:3028)*
- газопровод среднего давления **
- (**) - в соответствии со сведениями АИС УГД
- выявленный объект культурного наследия "Дом Н.А. Рейхеля"
- водоохранная зона водного объекта

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)



Элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание
- исторические линии застройки в квартале 2036
- улицы: наб. р. Смоленки
- улицы: 6-я линия В.О.; 7-я линия В.О.
- территория с несформировавшейся исторической внутриквартальной средой
- объекты несформировавшейся среды

Земельный участок полностью расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)
- территории предварительных археологических разведок ЗА 2
- территории исторического поселения (средовая зона б)
- водный объект (река Смоленка) (водоохранная зона – 0 м, прибрежная защитная полоса – 0 м, береговая полоса – 5 м)

78:06:0002036:11 - кадастровый номер смежного земельного участка

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка. В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

РФ-78-1-12-000-2022-0064					
Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				Пирогова А.М.	13.01.2022
Градостроительный план земельного участка				Стадия	Лист
Чертеж градостроительного плана				1	1
М1:1000				Комитет по градостроительству и архитектуре	

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Установлен градостроительный регламент (градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу).

В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

Отнесение объектов, не перечисленных в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном в соответствии с действующим законодательством, к объектам основных или условно разрешенных видов использования земельных участков, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, созданной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 №560 "О Комиссии по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга".

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов.

Использование видов разрешенного использования "железнодорожные пути" (код 7.1.1), "внеуличный транспорт" (код 7.6) и "улично-дорожная сеть" (код 12.0.1) допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о социальной защите инвалидов, без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются, независимо от того, к какому виду разрешенного использования относятся такие объекты.

Жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленный вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 20% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6).

Помещения при квартирах или индивидуальных жилых домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

Площадь детских (игровых) и хозяйственной площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 24 кв. м на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 м от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что

данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания, жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяются Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, установленных Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Значения параметров, установленные Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимы использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Соответствие размещаемого объекта требованиям Режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяется уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия при выдаче заключения.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в абзаце третьем настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом о зонах охраны не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с приложением №6 к Правилам, признаются недействующими, за исключением случаев, предусмотренных в следующем абзаце, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют в период срока, указанного в разрешениях на строительство, а также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

Со дня утверждения документации по планировке территории в целях комплексного развития территории ранее утвержденная документация по планировке территории признается утратившей силу.

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила),

действуют пять лет и не подлежит продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

Информация о градостроительном регламенте, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка, применяется, если иные требования к градостроительному регламенту не установлены приказом Министерства культуры РФ от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

Соблюдение требований градостроительного регламента в части обеспечения жилых домов, размещаемых на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), а также гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), определяется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 №314.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи

3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>

5.4	Причалы для маломерных судов
7.3	Водный транспорт

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство, предполагаемый вид использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<***> допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Часть площади земельного участка, занимаемая объектами с условно разрешенными видами использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь частей земельных участков, занимаемых объектами с условно разрешенными видами использования, не должна превышать 50% от общей площади соответствующей территориальной зоны.

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

При обосновании размещения объектов с условно разрешенным видом использования в составе утвержденной документации по планировке территории, такие объекты с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства могут быть размещены на 100 % площади соответствующего земельного участка при соблюдении абзаца третьего настоящего пункта.

Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в случае, если:

условно разрешенный вид использования земельного участка учтен в составе документации по планировке территории и на момент ее утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО

УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования, в случае, если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и(или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и(или) условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются при соблюдении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов из числа:

основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в случае, если площадь помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не превышает 700 кв. м;

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к видам разрешенного использования "обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий" (код 5.1.1), "обеспечение занятий спортом в помещениях" (код 5.1.2), "площадки для занятий спортом" (код 5.1.3), "оборудованные площадки для занятий спортом" (код 5.1.4), "водный спорт" (код 5.1.5), "авиационный спорт" (код 5.1.6), "спортивные базы" (код 5.1.7), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства" (код 2.1) и "ведение садоводства" (код 13.2) вспомогательные виды разрешенного использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных градостроительными регламентами указанных территориальных зон, могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

2.2. Часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в случае

размещения объектов основных и(или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство.

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	См. п.А1, А14 и п.Б1, Б14 настоящего подраздела	См. п.А3 и п.Б3 настоящего подраздела	См. п.А5-А6 и п.Б5-Б6 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 подраздела	-	См. п.А2, А4, А7-А13 и п.Б2, Б4, Б7-Б13 настоящего подраздела

А. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны ТД1-1_1:

А1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

А3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов, - 0 м;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного

участка не менее 3 м;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и(или) красными линиями указанных улиц и проездов, - 0 м;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий.

A4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркером с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркером не должна превышать 30% протяженности фасада).

A5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

A6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

A7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

A9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

Минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального

автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

A14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Б. Размещение объектов с кодами 2.5, 2.6 допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ:

Б1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

Б3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов, - 0 м;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и(или) красными линиями указанных улиц и проездов, - 0 м;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий.

Б4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

Б6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

Б7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

Б8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

Б9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

Б14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с Приложением 1 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" в границах земельного участка и в непосредственной близости от него расположены элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание;
- исторические линии застройки в квартале 2036.

Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик.

- улицы: наб. р. Смоленки и 6-я линия В.О.; 7-я линия В.О.

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№	1	нежилое здание - производственное.; количество этажей - 9, в том числе подземных - 0; площадь - 28015.6 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1988; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:06:0002036:2019</u>		

№	2	нежилое здание - очистных сооружений.; количество этажей - 3, в том числе подземных - 0; площадь - 3152.3 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1988; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:06:0002036:2017</u>		

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Не имеется

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Не заполняется

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 87 кв.м.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:06:0002036:2866/2):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка,

покрываемая зоной, составляет 233 кв.м.

3. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга: Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 10502 кв.м.

4. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:06:0002036:2866/4):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 38 кв.м.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

5. Охранная зона канализационных сетей (78:06:0002036:2866/5):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 761 кв.м.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

6. Водоохранная зона водного объекта (78:06:0002036:2866/6):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1010 кв.м.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

7. Охранная зона газораспределительной сети (78:06:0002036:2866/7):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 67 кв.м.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

8. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/8):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 87 кв.м.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

9. Зона градостроительных ограничений (78:06:0002036:2866/9):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 11 кв.м.

10. Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169 (78:00-6.380) (78:06:0002036:2866/10):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3694 кв.м.

Реквизиты документа-основания: приказ комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-

Петербурга от 26.02.2019 № 112-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
 - 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
 - 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
 - 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
 - 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
 - 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
 - 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
 - 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").
- Реестровый номер границы: 78:00-6.380.

11. Водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418)(78:06:0002036:2866/11):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 825 кв.м.

Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта, границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Смоленка (ИД 1168) на территории Санкт-Петербурга" от 26.02.2019 № 111-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов

федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

Реестровый номер границы: 78:06-6.418.

12. Прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419) (78:06:0002036:2866/12):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 825 кв.м.

Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта, границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Смоленка (ИД 1168) на территории Санкт-Петербурга" от 26.02.2019 № 111-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

9) распашка земель;

- 10) размещение отвалов размываемых грунтов;
 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
 Реестровый номер границы: 78:06-6.419.

13. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06) (далее ОЗРЗ-1):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в приложении 2 к Закону.

В границах зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1:

1) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категорий в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды".

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

1.3. Запрет, указанный в пункте 1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с

требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимом.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не образующее ценную историческую среду кварталов и не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полкой или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

В случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика.

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на формирующих внутриквартальную застройку исторических зданиях, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, и(или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши, при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

- д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;
- ж) локальное изменение дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- з) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- 1.5. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда устройство таких проемов предусматривалось историческим архитектурным решением.
- 1.6. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.
- 1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций над открытыми городскими пространствами, а также на крышах зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, указанных в приложении 4 к Режимам.
- 1.8. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

2) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

- 2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.
- 2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.
- Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.
- 2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.
- Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.
- 2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:
- а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт

соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое здание, строение, сооружение выходят на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:

$H = (I - h) \times 0,65 + h$ (где "H" - рассчитываемая высота здания, строения сооружения (его элемента); "I" - высота большего по высоте из ближайших зданий (его элемента); "h" - высота меньшего по высоте из ближайших зданий (его элемента);

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуальнo восприниматься с открытых городских пространств), за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.

Высотные ограничения, предусмотренные настоящим пунктом для зданий, формирующих уличный фронт, которые расположены более чем на 1/3 глубины квартала, распространяются на части соответствующих зданий, расположенных в пределах 1/3 глубины квартала (в отношении частей указанных зданий, расположенных более чем на 1/3 глубины квартала, действуют высотные ограничения для внутриквартальной застройки).

2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

площадь - 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.7. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,8 м;

высота - 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

2.8. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.9 настоящего раздела Режимов.

2.9. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна

составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.12. Работы по ремонту, замене и(или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

(*) Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение - построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Специальные требования режима в ОЗРЗ-1

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.
2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта - лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки, зелеными насаждениями;

тип застройки - брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

тип организации дворовых пространств - замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);

принципы размещения архитектурных доминант (церквей) - на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных); фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеиных посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.

4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30% поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключающего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

традиционные для архитектуры Санкт-Петербурга второй половины XIX - начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал покрытия крыш - металл).

6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

14. Территория предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

Ограничения использования земельного участка устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных

зон".

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2 - работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройство территории), производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/1)	1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:06:0002036:2866/2)	1-14	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:06:0002036:2866/3)	1-40	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:06:0002036:2866/4)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:06:0002036:2866/5)	1-84	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона водного объекта (78:06:0002036:2866/6)	1-26	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона газораспределительной сети (78:06:0002036:2866/7)	1-14	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/8)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона градостроительных ограничений (78:06:0002036:2866/9)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169 (78:00-6.380) (78:06:0002036:2866/10)	1-19	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418) (78:06:0002036:2866/11)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419) (78:06:0002036:2866/12)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов	-	-	-

культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)			
Территория предварительных археологических разведок	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

-

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 11.01.2022 №исх.-00079/48:

Водоснабжение: подача воды питьевого качества из системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,67 куб.м/час (40,0 куб.м/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,5 куб.м/час (60,0 куб.м/сут) в сети бытовой канализации возможен.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,474 куб.м/час в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Материалы и результаты инженерных изысканий на дату выдачи ГПЗУ отсутствуют (или содержат сведения, отнесенные федеральными законами к категории ограниченного доступа).

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95731.72	111168.16
4	95725.44	111174.85
5	95732.31	111186.48
6	95747.37	111211.95
7	95754.25	111223.52
8	95747.73	111227.36
9	95723.82	111241.37
10	95723.22	111240.41
11	95710.65	111247.99
12	95676.89	111267.84
13	95669.14	111272.61
14	95667.71	111270.73
15	95660.77	111258.82
16	95660.25	111259.13
17	95659.61	111258.03
18	95660.13	111257.73
19	95653.43	111246.31
20	95651.91	111243.68
21	95648.02	111245.94
22	95610.75	111183.68
23	95620.52	111178.63
24	95622.84	111177.25
25	95627.85	111174.39
26	95636.32	111169.34
27	95643.7	111165.41
28	95657.26	111156.47
29	95660.94	111162.42
30	95665.17	111159.8
31	95704.71	111135.34
32	95709.96	111141.39
33	95709.09	111142.07
34	95711.75	111145.1
35	95712.58	111144.47
36	95718.74	111151.47
37	95720.23	111150.46
38	95726.76	111160.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/1

1	95732.53	111167.28
2	95731.72	111168.16
3	95725.44	111174.85

4	95732.31	111186.48
5	95745.54	111208.86
6	95737.24	111198.96
7	95722.42	111173.69

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/2

1	95732.53	111167.28
2	95731.72	111168.16
3	95725.44	111174.85
4	95732.31	111186.48
5	95747.37	111211.95
6	95754.25	111223.52
7	95747.69	111227.38
8	95743.03	111219.18
9	95745.77	111217.56
10	95741.45	111210.24
11	95738.69	111211.84
12	95736.1	111207.41
13	95740.63	111204.74
14	95722.42	111173.69

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/3

1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95722.42	111173.69
4	95740.63	111204.74
5	95736.1	111207.41
6	95738.69	111211.84
7	95741.45	111210.24
8	95745.77	111217.56
9	95743.03	111219.18
10	95747.73	111227.36
11	95723.82	111241.37
12	95723.22	111240.41
13	95710.65	111247.99
14	95676.89	111267.84
15	95669.14	111272.61
16	95667.71	111270.73
17	95660.77	111258.82
18	95660.25	111259.13
19	95659.61	111258.03
20	95660.13	111257.73
21	95653.43	111246.31
22	95651.91	111243.68
23	95648.02	111245.94
24	95610.75	111183.68
25	95620.52	111178.63
26	95622.84	111177.25
27	95627.85	111174.39

28	95636.32	111169.34
29	95643.7	111165.41
30	95657.26	111156.47
31	95660.94	111162.42
32	95665.17	111159.8
33	95704.71	111135.34
34	95709.96	111141.39
35	95709.09	111142.07
36	95711.75	111145.1
37	95712.58	111144.47
38	95718.74	111151.47
39	95720.23	111150.46
40	95726.76	111160.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/4

1	95646.9	111244.06
2	95662.04	111235.25
3	95663.15	111237.15
4	95651.91	111243.68
5	95648.02	111245.94

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/5

1	95722.03	111153.22
2	95718.52	111155.67
3	95718.63	111155.91
4	95722.27	111156.18
5	95723	111156.28
6	95723.71	111156.5
7	95724.38	111156.83
8	95726.76	111160.47
9	95726.85	111160.43
10	95726.9	111161.24
11	95726.82	111162.05
12	95726.61	111162.84
13	95726.27	111163.59
14	95725.82	111164.27
15	95725.26	111164.86
16	95724.62	111165.36
17	95723.9	111165.75
18	95723.13	111166.01
19	95722.32	111166.15
20	95721.51	111166.16
21	95714.96	111165.66
22	95714.09	111165.51
23	95713.26	111165.22
24	95712.49	111164.78
25	95711.81	111164.22
26	95711.24	111163.55
27	95710.81	111162.79

28	95708.64	111158.17
29	95707.94	111157.76
30	95707.31	111157.25
31	95706.78	111156.65
32	95706.35	111155.96
33	95706.03	111155.22
34	95705.84	111154.44
35	95705.78	111153.64
36	95705.28	111152.96
37	95695.63	111158.2
38	95690.6	111161.24
39	95693.44	111166.85
40	95693.76	111167.65
41	95693.94	111168.51
42	95693.97	111169.38
43	95693.85	111170.24
44	95693.58	111171.07
45	95693.17	111171.84
46	95692.64	111172.53
47	95691.99	111173.11
48	95691.25	111173.57
49	95690.44	111173.9
50	95689.59	111174.08
51	95688.72	111174.11
52	95687.86	111173.99
53	95687.03	111173.72
54	95686.26	111173.31
55	95685.57	111172.77
56	95684.99	111172.12
57	95684.53	111171.39
58	95681.05	111164.55
59	95680.21	111164.33
60	95679.42	111163.97
61	95678.71	111163.48
62	95678.1	111162.87
63	95677.59	111162.17
64	95677.22	111161.39
65	95676.98	111160.56
66	95676.9	111159.7
67	95676.96	111158.84
68	95677.16	111158
69	95677.51	111157.21
70	95677.99	111156.49
71	95678.59	111155.87
72	95679.28	111155.33
73	95704.47	111139.96
74	95705.15	111139.6
75	95705.89	111139.36
76	95706.65	111139.24
77	95707.42	111139.23
78	95708.18	111139.34

79	95709.96	111141.39
80	95709.09	111142.07
81	95711.75	111145.1
82	95712.58	111144.47
83	95718.74	111151.47
84	95720.23	111150.46

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/6

1	95704.71	111135.34
2	95709.96	111141.39
3	95709.09	111142.07
4	95711.75	111145.1
5	95712.58	111144.47
6	95718.74	111151.47
7	95720.23	111150.46
8	95726.76	111160.47
9	95727.41	111160.15
10	95732.53	111167.28
11	95731.72	111168.16
12	95725.44	111174.85
13	95732.31	111186.48
14	95747.37	111211.95
15	95754.25	111223.52
16	95747.73	111227.36
17	95743.03	111219.18
18	95745.77	111217.56
19	95741.45	111210.24
20	95738.69	111211.84
21	95736.1	111207.41
22	95740.63	111204.74
23	95737.25	111198.98
24	95716.89	111174.89
25	95712.71	111169.72
26	95690.99	111143.83

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/7

1	95653.62	111242.69
2	95669.8	111270.27
3	95669.99	111270.72
4	95670.08	111271.2
5	95670.03	111271.69
6	95669.87	111272.16
7	95669.14	111272.61
8	95667.71	111270.73
9	95660.77	111258.82
10	95660.25	111259.13
11	95659.61	111258.03
12	95660.13	111257.73
13	95653.43	111246.31

14	95651.91	111243.68
----	----------	-----------

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/8

1	95737.25	111198.98
2	95716.89	111174.89
3	95712.71	111169.72
4	95713.57	111169.21
5	95716.91	111174.85
6	95720.7	111172.55
7	95721.48	111172.07
8	95722.42	111173.69
9	95740.63	111204.74

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/9

1	95668.91	111272.3
2	95723.22	111240.41
3	95710.65	111247.99
4	95676.89	111267.84
5	95669.14	111272.61

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/10

1	95732.31	111186.48
2	95747.37	111211.95
3	95754.25	111223.52
4	95747.73	111227.36
5	95723.82	111241.37
6	95723.22	111240.41
7	95710.65	111247.99
8	95676.89	111267.84
9	95669.14	111272.61
10	95667.71	111270.73
11	95660.77	111258.82
12	95660.25	111259.13
13	95659.61	111258.03
14	95660.13	111257.73
15	95656.73	111251.94
16	95670.32	111234.09
17	95688.12	111216.01
18	95718.74	111193.46
19	95732.3	111186.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/11

1	95704.71	111135.34
2	95709.96	111141.39
3	95709.09	111142.07
4	95711.75	111145.1
5	95712.58	111144.47

6	95718.74	111151.47
7	95720.23	111150.46
8	95726.76	111160.47
9	95727.41	111160.15
10	95732.53	111167.28
11	95731.72	111168.16
12	95725.44	111174.85
13	95732.31	111186.48
14	95747.04	111211.39
15	95692.1	111143.14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/12

1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95731.72	111168.16
4	95725.44	111174.85
5	95732.31	111186.48
6	95747.04	111211.39
7	95692.1	111143.14
8	95704.71	111135.34
9	95709.96	111141.39
10	95709.09	111142.07
11	95711.75	111145.1
12	95712.58	111144.47
13	95718.74	111151.47
14	95720.23	111150.46
15	95726.76	111160.47

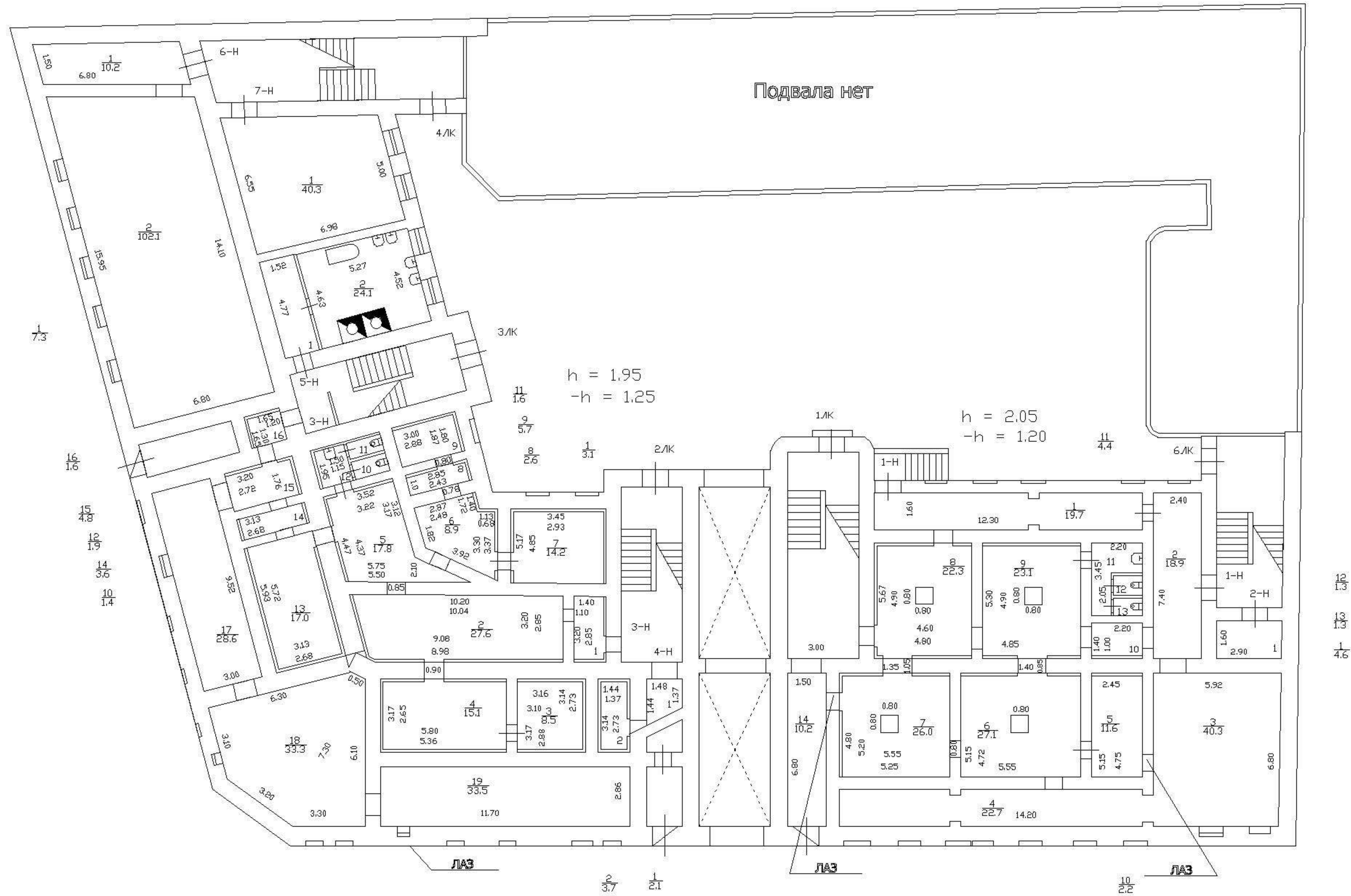
Приложение № 7 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

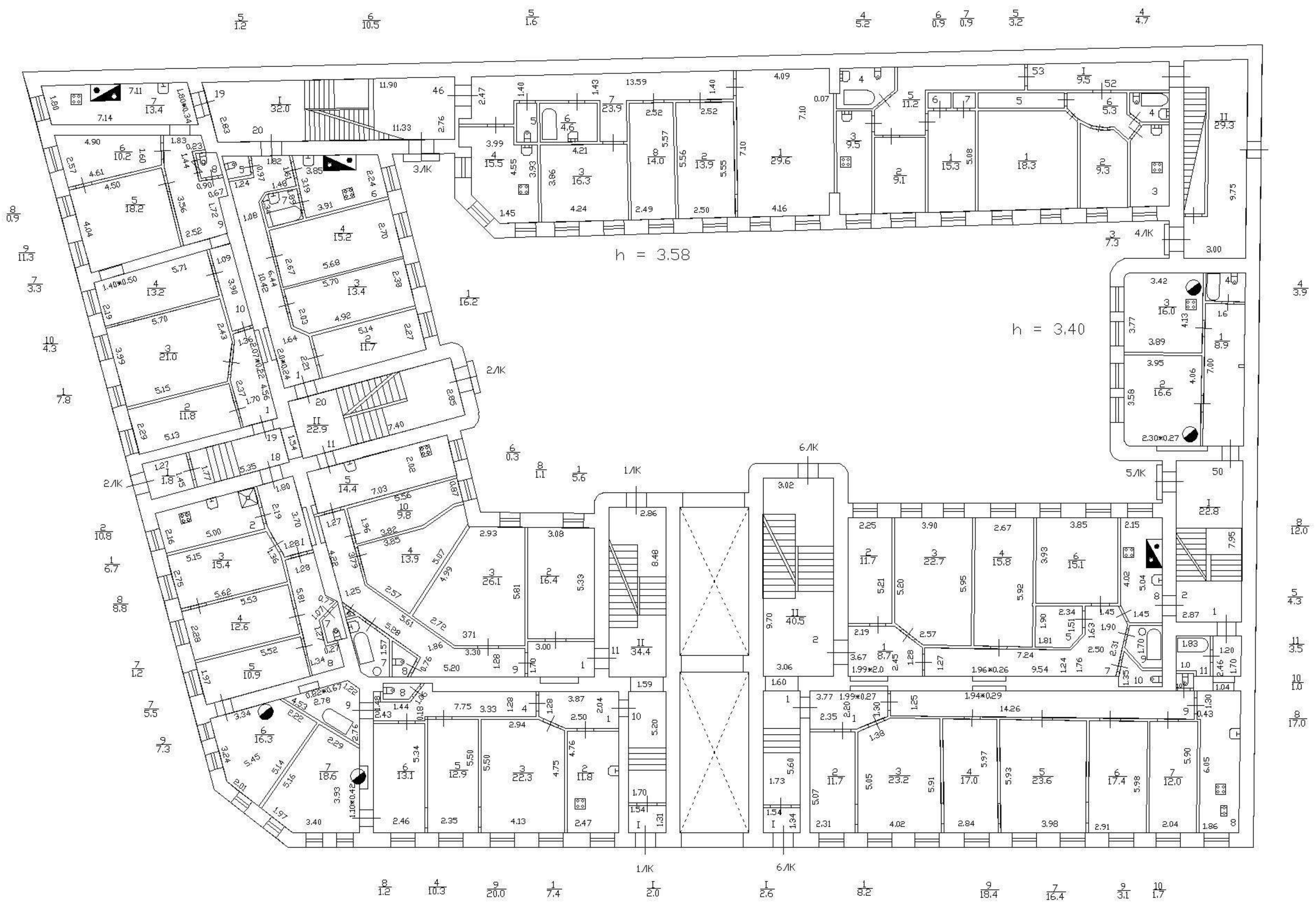
Документы технического учета:

копии поэтажных планов строения

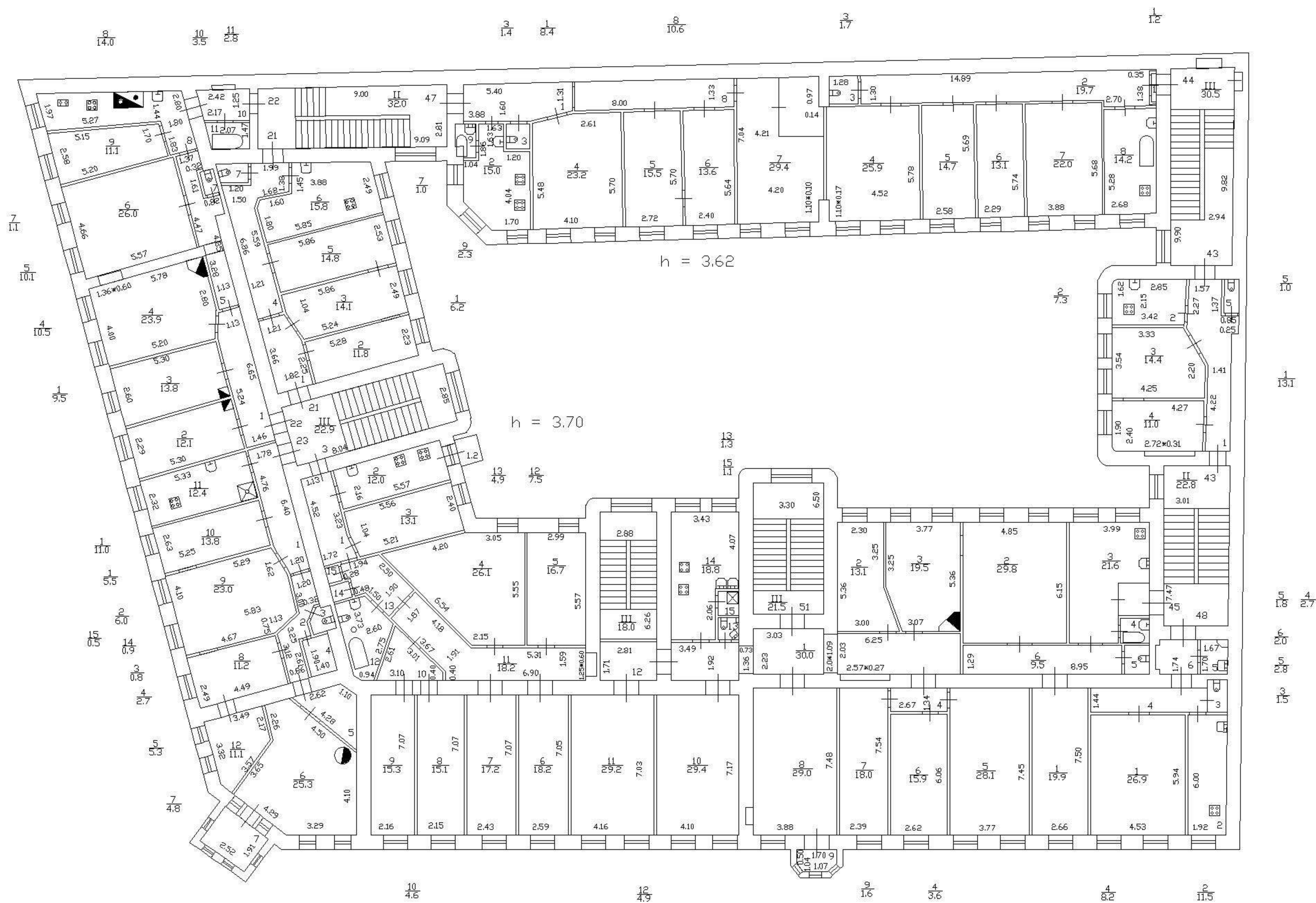
План подвала



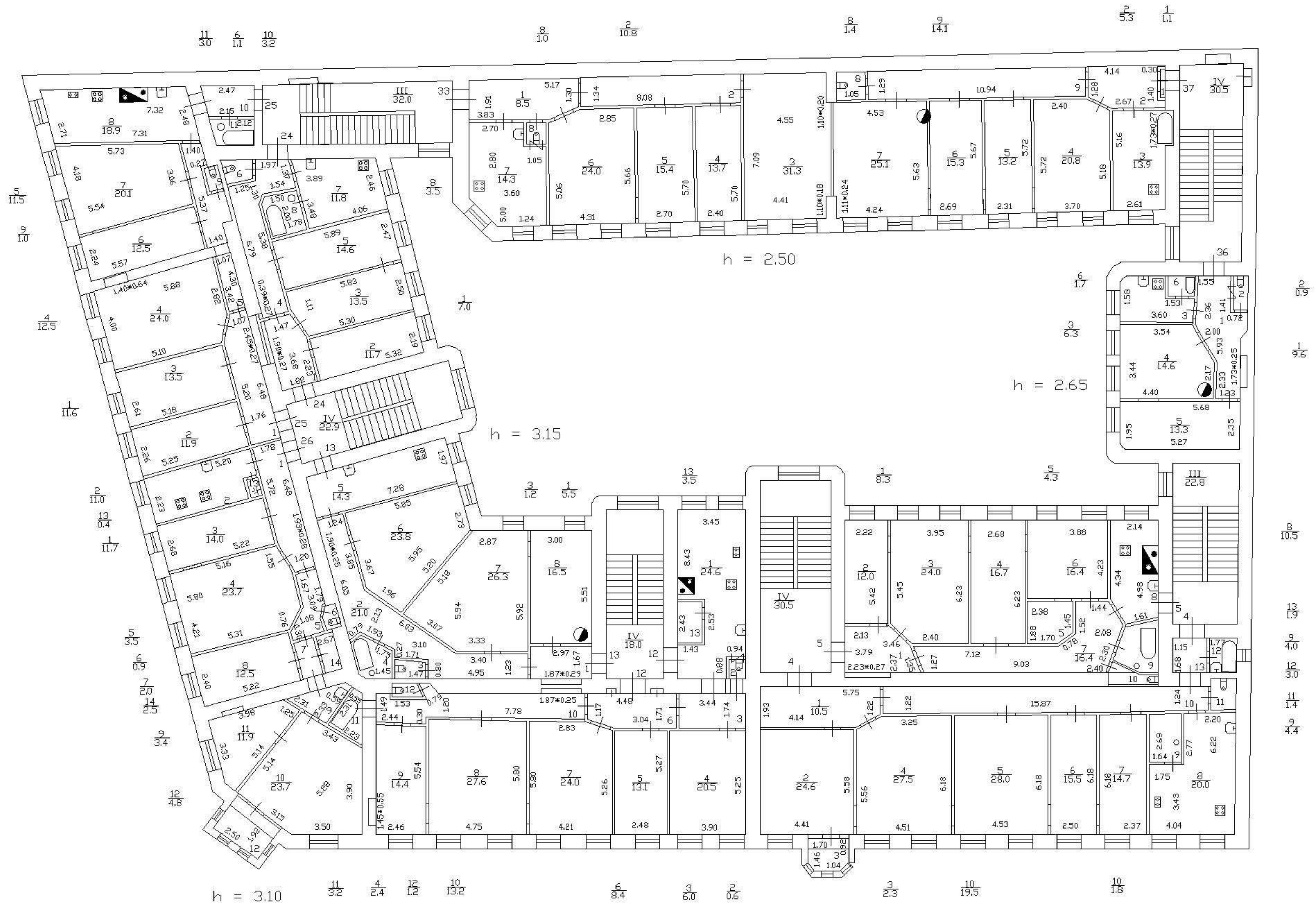
План 1 этажа



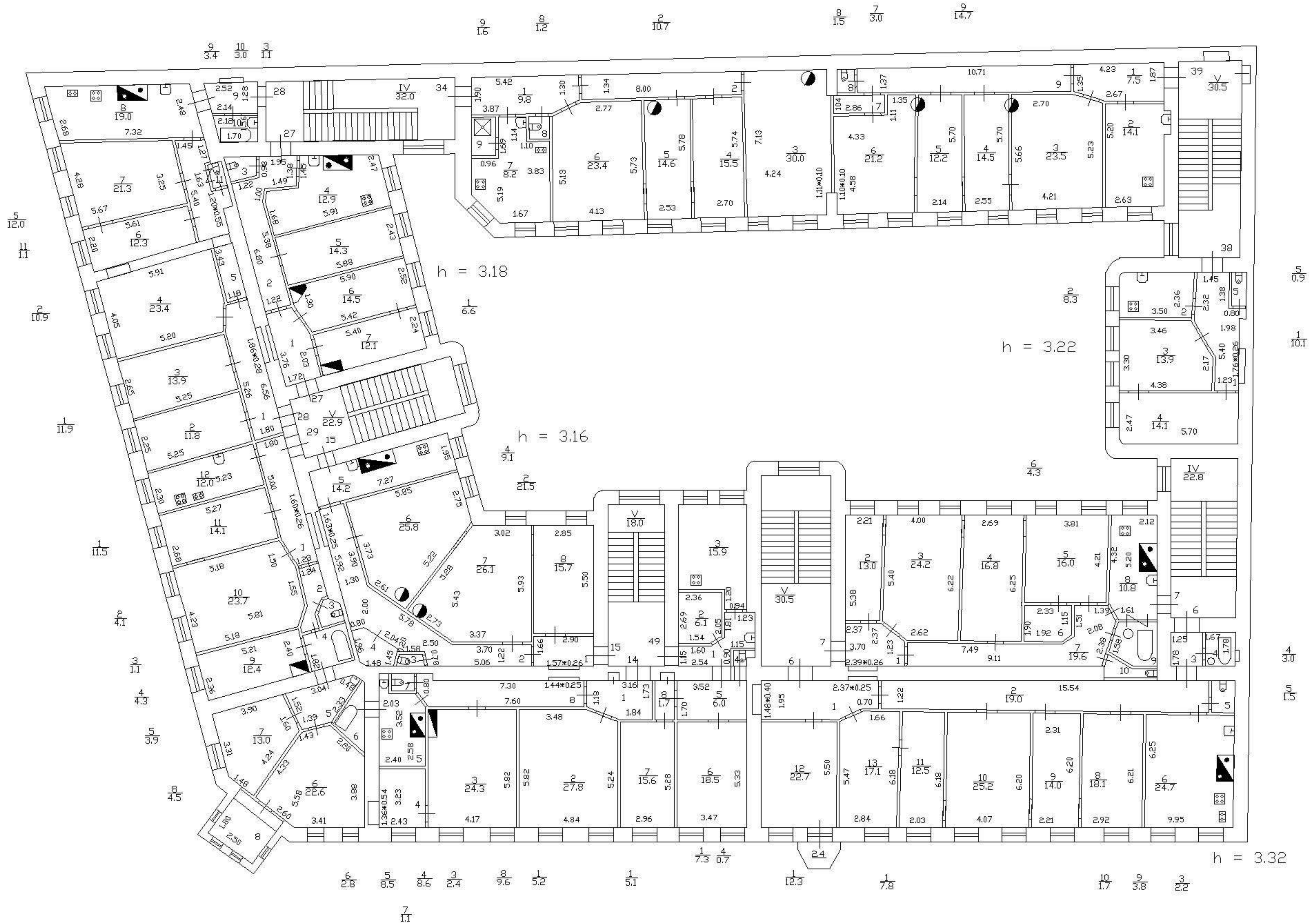
План 2 этажа



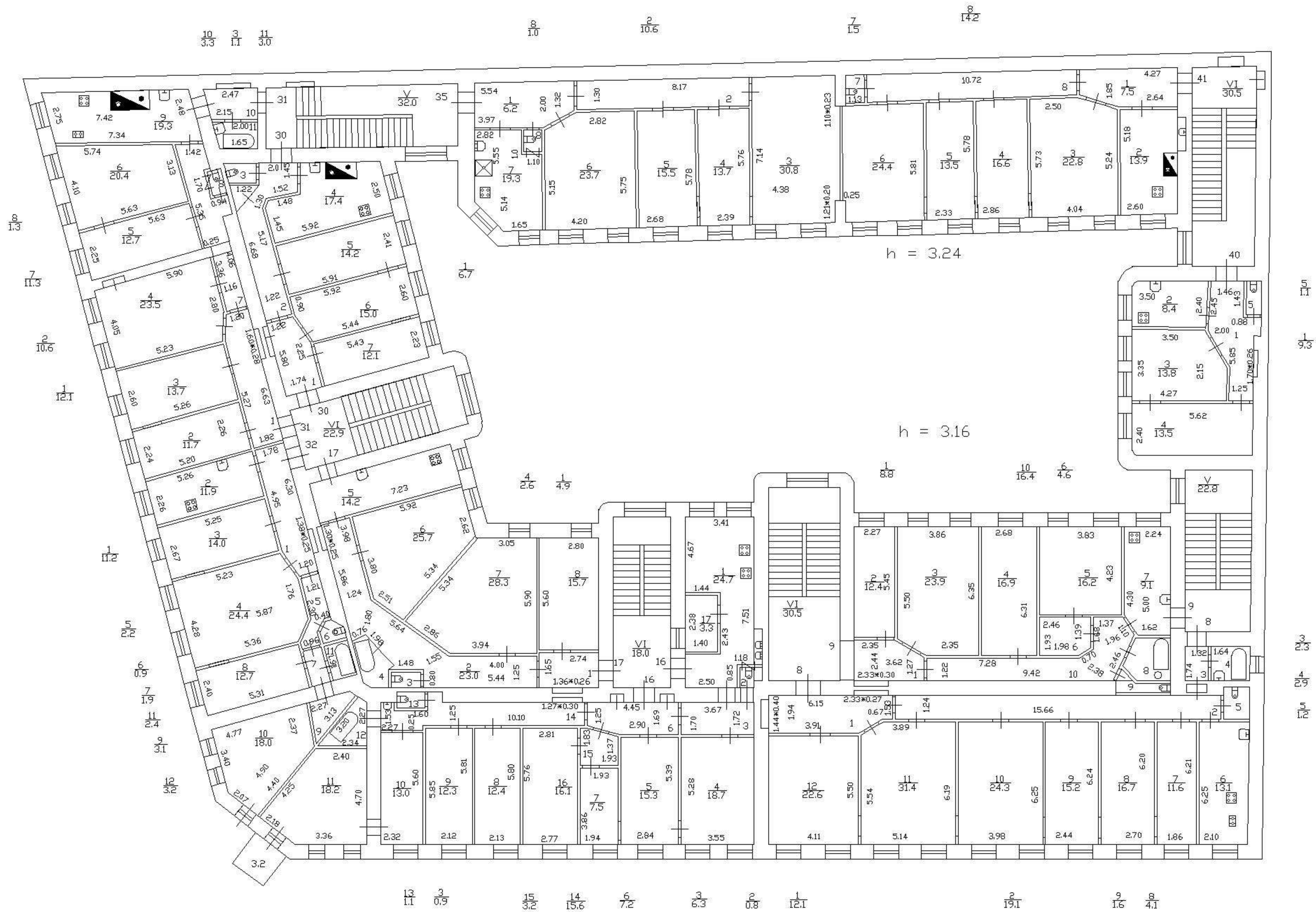
План 3 этажа



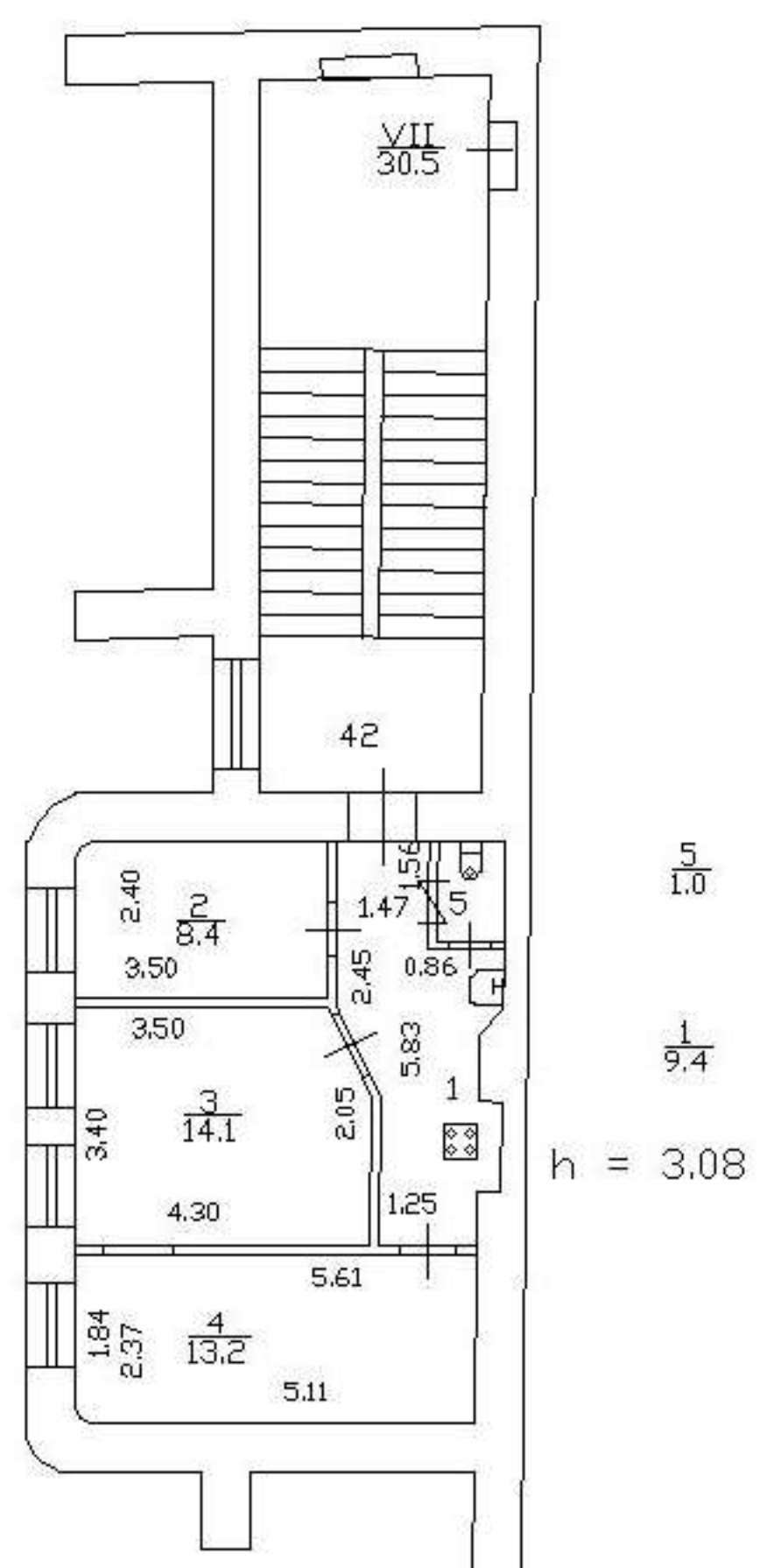
План 4 этажа



План 5 этажа



План 6 этажа



Приложение № 9 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Историческая справка

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» расположен на Васильевском острове и занимает угловой участок, образованный пересечением 8-й линии В.О. и набережной реки Смоленки.

Освоение Васильевского острова началось за несколько столетий до возникновения северной столицы.

В XVII веке, при шведском владычестве, остров имел также название Даммархольм - Прудовый остров, а сам остров принадлежал шведскому военачальнику Делагарди. Существовало и финское название острова: Хирвисаари - Лосиный остров. В преобразованной форме оно встречается в документах как наименование селения Гирвизария, где до 1712 года жили лоцманы¹.

После основания Петербурга остров вновь стали называть Васильевским. С 1704 по 1714 год островом владел генерал-губернатор Санкт-Петербурга князь А.Д. Меншиков, отсюда наименование Княжеский или Меншиков. А позднее, с 1727 по 1730 год, существовало официальное название - Преображенский остров².

Васильевский остров отделяет от острова Декабристов река Смоленка, вытекающая из Малой Невы и впадающей в Финский залив. Река в середине XVIII была известна как Маякуша, Черная и Глухая речка. Два последних названия существовали и в первой половине XIX века. В 1864 году речку переименовали в Смоленскую – по Смоленскому кладбищу. Позднее закрепилась название «Смоленка»³.

Васильевский остров, избранный Петром I в качестве центра новой столицы, получил планировку по специально составленному проекту. При этом планировочной осью послужила просека, проложенная еще в 1710-х годах от сада Меншикова до взморья, — будущий Большой проспект. Прямоугольная, подчеркнута геометрическая сеть улиц-линий и пересекающих их проспектов явилась планировочной основой для всей дальнейшей застройки центральной части острова. Частью планировочной системы острова стали номерные наименования улиц-линий, появившиеся в 1718 году⁴.

Особенностью планировки стали и узкие переулки, шириной три сажени или шесть метров, разделяющие кварталы между линиями. Их прокладка имела число утилитарное назначение, каменные дома не имели ворот, и на участки въезжали с переулков. Во второй

¹ Богданов А. И. Описание Санкт-Петербурга. СПб., 1997.

² Столпянский П.Н. «Как возник, основался и рос Санкт-Петербург». СПб., 1995.

³ Никитенко Г. Ю. Соболев В. Д. «Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга». — СПб., 2002.

⁴ Гуляницкий Н.Ф. Петербург первой половины и середины XVIII века. М., 1995.

половине XVIII века значительная часть переулков была уничтожена, а земля присоединена ко дворам⁵.

8-9-я линии должны были стать набережными одного из каналов, которыми собирались прорезать Васильевский остров по замыслу Петра I. В пространстве города это пятая из параллельных улиц, идущая от набережной Лейтенанта Шмидта до набережной реки Смоленки. Улица расположена на одной оси с важными высотными доминантами Петербурга середины XVIII и первой трети XIX века: перспектива ее в сторону Большой Невы замыкается золотыми главами Никольского Морского собора на фоне синего купола Троицкого Измайловского собора⁶.

С 1720-х годов линии застраивались преимущественно деревянными домами. К концу XIX века на участке от берега Большой Невы до Большого проспекта стояли каменные здания; далее до Малого проспекта – деревянные строения, среди которых выделялись несколько каменных на 8-й линии. У перекрестка с Малым проспектом улицу пересекал приток Смоленки, который засыпали в первой трети XIX века. За ним улица выглядела сельской дорогой среди садов и огородов. Строения имелись лишь у берега Смоленки, на угловых участках по 8-й линии деревянные, по 9-ой линии – каменные⁷.

В начале XIX века за 8-й и 9-й линиями закрепились важная транспортная роль, связывающая Васильевский остров с центром столицы, позднее была проложена конно-железная дорога и трамвайная линия. В створе 8-й и 9-й линий и нынешней Уральской улицей возвели Винный мост, название которого было дано по Винному городку – складам на территории нынешнего завода имени М.И. Калинина⁸.

На атласе Санкт-Петербурга 1798 года на исследуемом участке, выходящем на набережную реки Смоленки (уч. № 451), зафиксированы деревянные строения, расположенные по всему периметру территории⁹.

Согласно плану Шуберта на 1828 год характер застройки углового участка (уч. № 408) несколько изменился, при этом деревянные строения сохранились лишь в юго-западной части, остальную территорию занимал сад¹⁰.

По данным Цилова на 1849 год владельцем участка (уч. № 11) значился г-н Вельдбрехт. Вдоль набережной реки Смоленки участок по-прежнему оставался незастроенным¹¹.

⁵ Шилков В.Ф. Проекты планировки Петербурга 1737-1740 годов // Архитектурное наследство. Вып. 4. Л.; М., 1953.

⁶ Никитенко Г. Ю. Соболев В. Д. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002.

⁷ Там же.

⁸ Там же.

⁹ ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г. (Илл. 3).

¹⁰ Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта. 1828 г. (Илл. 8).

Последним владельцем участка до А.Н. Рейхеля был купец М.Я. Боронин. На его участке располагались 3 отдельно стоящие деревянные постройки. Деревянный одноэтажный с мезонином лицевой дом располагался вдоль красной линии застройки 8-й линии. Лицевой фасад имел симметричную композицию, решенную в 9 световых осей. С торцов примыкали дополнительные небольшие пристройки, в которых были организованы входные группы. Дворовые флигели располагались внутри участка¹².

В 1876 году в Санкт-Петербургскую Городскую Управу был представлен на рассмотрение проект, предусматривающий увеличение высотности юго-восточной пристройки до отметки карниза дома и устройства из ранее существовавшего дверного проема окна¹³.

По проекту от 15 сентября 1879 года, согласованному Санкт-Петербургской Городской Управой, был построен деревянный 2-х этажный на каменном фундаменте угловой дом с каменной одноэтажной служебной пристройкой. Здание состояло из двух частей. Одна из них занимала весь участок от границы соседнего «двора» (по набережной) до 8-й линии, другая под углом к ней занимала часть участка вдоль набережной реки Смоленки. Сопряжение обеих частей здания повторяло скошенный угловой контур участка, который подчеркивался нависающим эркером на деревянных кронштейнах, завершенным треугольным фронтоном. Архитектурно-художественную выразительность дому добавляли профилированные оконные и дверные наличники, подоконные ниши и филенки, междуэтажный и венчающий профилированные карнизы, а также декоративное ограждение кровли с балюстрадой. Дверные проемы были организованы в угловой части дома и по крайним осям фасадов как с набережной реки Смоленки, так и с 8-й линии. Также на участке были построены деревянные сараи, крытый землей ледник, выгребные ямы, а также в дворовом флигеле устроен дверной проем из ранее существовавшего окна¹⁴.

В 1881 году к угловому дому с северо-западного торца был пристроен объем для устройства лестницы¹⁵. Дворовый отдельно стоящий служебный флигель был приспособлен под жилые цели¹⁶.

В конце 1900-х годов участок перешел к Александру Николаевичу Рейхелю, который был женат на дочери М.Я. Боронина. А.Н. Рейхель был сыном выходца из

¹¹ Атлас тринадцати частей С.Петербурга. / Н.Цылов. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003 (Илл. 9).

¹² ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694 (Илл. 12-14).

¹³ ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694 (Илл. 13, 14).

¹⁴ ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694 (Илл. 15-21).

¹⁵ ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694 (Илл. 22-24).

¹⁶ ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694 (Илл. 25).

Финляндии Николая – Готтлиба (Ивановича), одним из представителей семьи оптико-механиков, который после смерти отца в 1888 г. владел заводом и сетью оптических магазинов¹⁷.

По его заказу архитектор Василий Константинович Вейс в 1909-1910-х годах на исследуемом участке возвел пятиэтажный доходный дом в стиле модерн, ставший важным угловым акцентом. Угол пятиэтажного здания декорирован высокой башней с изящно прорисованным куполом. Фасады дома богато украшены различными архитектурными элементами. Ряд помещений предусматривался для небольшого механического и оптического завода А.Н. Рейхеля¹⁸.

С 1909-1917-х годов здание служило общежитием для рабочих Оптико-механического завода «Н.И. Рейхель». Сюда же в конце 1900-х годов был переведен с 3-й линии и сам Оптико-механический завод¹⁹.

Завод производил оптику, включая артиллерийские прицелы, по заказам Главного Артиллерийского Управления и Морского министерства. Корпуса завода также располагались на нынешних участках 81-83.

В 1915 году по тому же адресу (8-я линия В.О., д. 75) разместили секвестированный филиал германского оптического завода Герца, эвакуированный из Риги.

После эмиграции семьи А.Н. Рейхеля в Финляндию в 1918 году завод был национализирован.

Функциональное назначение дома как жилого не изменилось. Архитектурно-художественный замысел архитектора до настоящего времени в целом сохранен без значительных утрат и изменений.

В 2001 г. дом включён в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

¹⁷ Никитенко Г. Ю. Соболев В. Д. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002.

¹⁸ ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805 (Илл. 42-50).

¹⁹ Электронный портал: <https://www.citywalls.ru/>. Дата обращения: 01.03.2022.

Список источников

Литература.

1. Атлас тринадцати частей С.Петербурга. / Н.Цылов. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003.
2. Богданов А. И. Описание Санкт-Петербурга. СПб., 1997.
3. Гуляницкий Н.Ф. Петербург первой половины и середины XVIII века. М., 1995.
4. Никитенко Г. Ю. Соболев В. Д. «Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга». — СПб., 2002.
5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. 1828 г.
6. Столянский П.Н. «Как возник, основался и рос Санкт-Петербург». СПб., 1995.
7. Шилков В.Ф. Проекты планировки Петербурга 1737-1740 годов // Архитектурное наследие. Вып. 4. Л.; М., 1953.

Архивные источники:

1. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694. Чертежи дома на участке, принадлежавшем М.Я. Баронину, А.Н. Рейхелю по 8-й линии В.О., 75 (8-й линии В.О., 75 и наб.р.Смоленки,12).
2. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805. Чертежи дома А.И.-С. Рейхеля по 8-й линии В.О.,75 и наб.р.Смоленки,12.
3. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г.
4. ЦГАКФФД: шифр Гр 9540; Гр 74696; Ар 217306; Ар 217522; Ар 217512; Ар 229124.

Электронные ресурсы:

1. <http://www.citywalls.ru/>
2. <http://retromap.ru/>
3. <http://www.etomesto.ru/>
4. <https://pastvu.com/>

Историческая иконография:

Список иллюстраций:

- Илл. 1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл.2. План Столичного города Санктпетербурга с изображением знатнейших онаго проспектов, изданный трудами Императорской Академии наук и художеств. 1753 г. // Источник: <http://retromap.ru/>
- Илл. 3. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Илл. 4. План столичного города Санктпетербурга, составленный и посвященный его сиятельству князю Александру Николаевичу Голицыну. 1821 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 5. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом. 1823 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 6. Гидрографический план Петербурга 1825 года // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 7. План города С. Петербурга, составленный на основании топографической съемки 1828 года и дополнительных сведений. 1828 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 8. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберга. 1828 г. // Источник: <http://retromap.ru/>
- Илл. 9. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Цылов Н. И. 1849 г.
- Илл. 10. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 11. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого // Источник: <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 12. План двора С. Петербургского купца Михаила Яковлевича Баронина Васильевской части, 2 уч. по 8-й линии № 65. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 13. План лит. А. План лит. В. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 14. Фасад лит. А // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 15. План двора купца Баронина Михаила Яковлевича Васильевской части, 2-го участка по 8-й линии и набер. р. Смоленки под № 65. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 16. Фасад по 8-й линии дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 17. Фасад по набережной реки Смоленки лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 18. План служб лит. А. и первый этаж дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 19. Второй этаж дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 20. Разрезы дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 21. Фасад дома лит. Е и разрез пристройки С. Фасад пристройки С и ледника Д. Разрез ледника. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 22. План двора купца Михаила Яковлевича Боронина Васильевской части 2-го участка под № 65. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 23. План 1-го этажа лит. А. Разрез строения лит. А. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 24. Фасад строения лит. А и часть фасада строения лит. Д. Разрез строения лит. С. Строение лаз С. Фасад. План 1-го этажа. Мезонин. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 25. Строение лит. В. Фасад. План. Разрез. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.
- Илл. 26. План из путеводителя Суворина 1901 года: Весь Петербург // // Источник: <http://www.etomesto.ru/>

Илл. 27. План города С. Петербурга с показанием улиц, набережных, площадей и проч. С присвоенными наименованиями, начиная с 7 марта 1880 года по 1 сентября 1904 года; а также всех городских имуществ, вод и отмелей в устье реки Невы. 1904 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>

Илл. 28. План г. Санкт-Петербурга издательства Маяк. 1909 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>

Илл. 29. Генеральный план двора Финляндского урожд. Николая Александровича Рейхель Васильевской ч. 2 уч. № 75. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 30. План подвала. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 31. План 1-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 32. План 2-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 33. План 3, 4 и 5 этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 34. Разрез по АБ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 35. Разрез по ВГ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 36. Фасад по наб. р. Смоленки и 8-й линии Васильевского Острова. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 37. Дворовый фасад лит. Б. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 38. План двора Финляндского уроженца Н.А. Рейхель Васильевской части 2-го участка № 75. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 39. План 1-го этажа. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 40. План 3, 4 и 5 этажей. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 41. Разрезы. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 42. План двора Финляндского уроженца А.Н. Рейхель. Васильевской части 2-го участка № 75. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 43. План подвала. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 44. План 1-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 45. План 2-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 46. План 3-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 47. План 4-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 48. План 5-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 49. Разрез по АБ. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 50. Фасад по набережной реки Смоленки и 8-й линии Васильевского острова. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 51. План Васильевской части II участка по набережной р. Смоленки № 12/75 и № 14 Влад. Александры Николаевны Рейхель. Апрель 1916 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 52. Вид въезда на мост по 8-й линии Васильевского острова после ремонта // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 9540. Дата съемки: 1928 г.

Илл. 53. 8-я линия Васильевского острова. Фасад углового дома №75/12 (угол с набережной реки Смоленки) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 74696. Дата съемки: 1960 г.

Илл. 54. Вид части фасада жилого дома № 85/12 со стороны 8-й линии Васильевского острова, завершеного фигурным аттиком украшенным маскаронном (архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217306. Дата съемки: 1979 г.

Илл. 55. Уральский мост // Источник: <https://pastvu.com/>. Дата съемки: 1990 г.

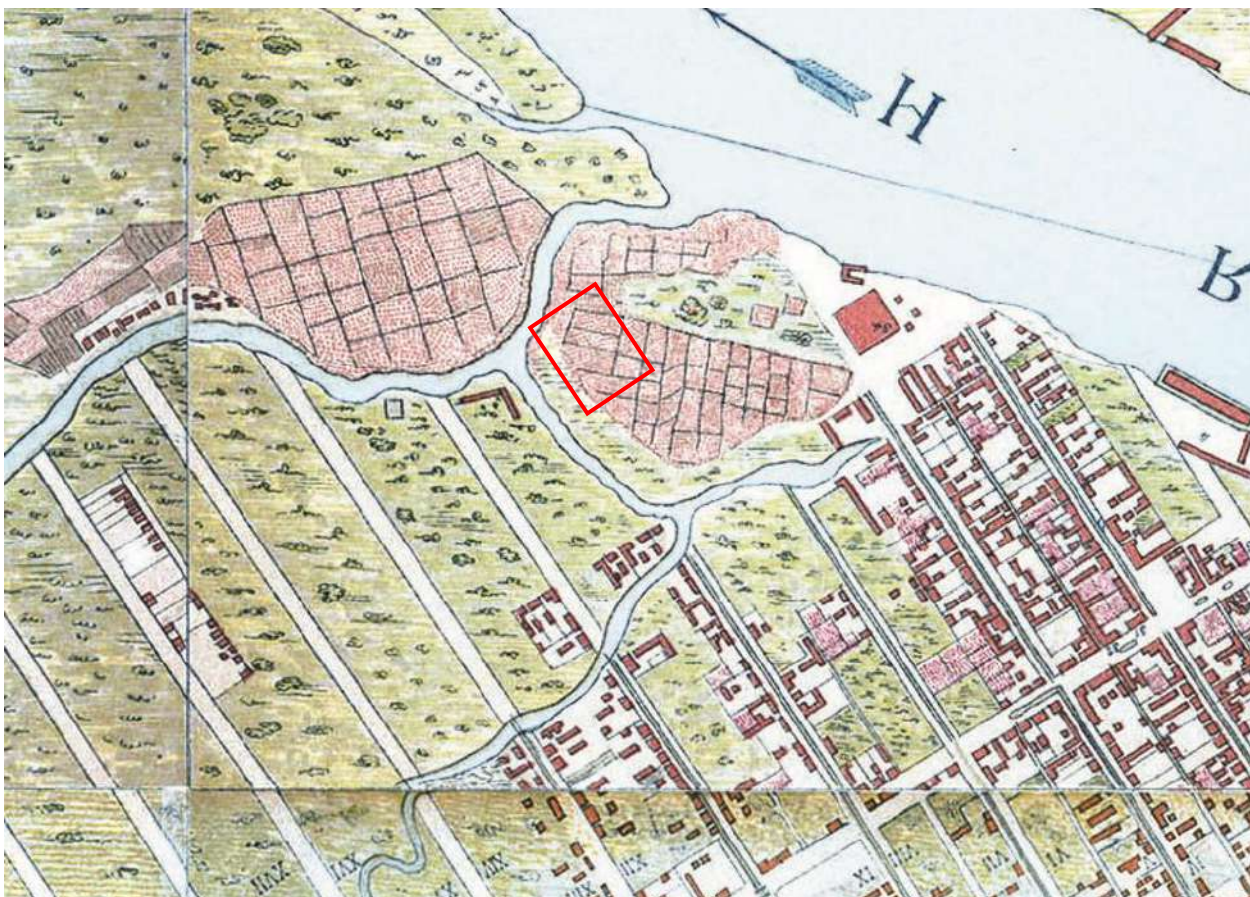
Илл. 56. Вид от набережной реки Смоленки на дом № 85 на 8-й линии Васильевского острова. Архитектор В.К. Вейс, 1909- 1910 гг. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217522. Дата съемки: 1993 г.

Илл. 57. Перспектива реки Смоленки от Камской улицы до Уральского моста. 1993 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217512.

Илл. 58. Набережная реки Смоленки, 12/85, угол 8-й линии // Источник: Книга «Василеостровский район». В. Соболев, Г. Никитенко. «Белое и черное». СПб. 1999.

Илл. 59. Вид створки ворот в арочном проезде дома № 85/12 по 8-й линии Васильевского острова со стороны набережной реки Смоленки (бывшее общежитие рабочих оптико-механического завода «Н.И. Рейхель»,

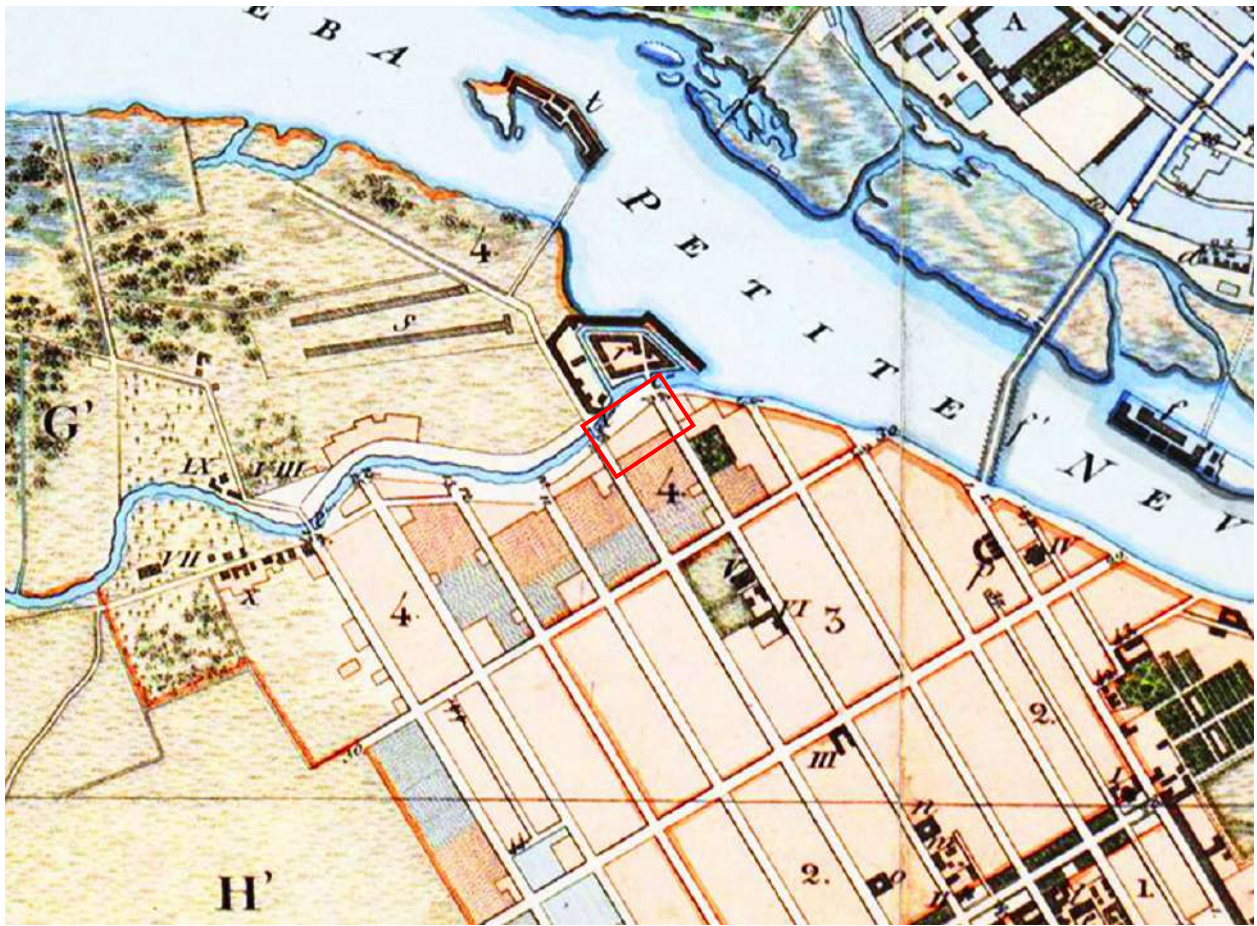
архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Ар 229124. Дата съемки: 2002 г.



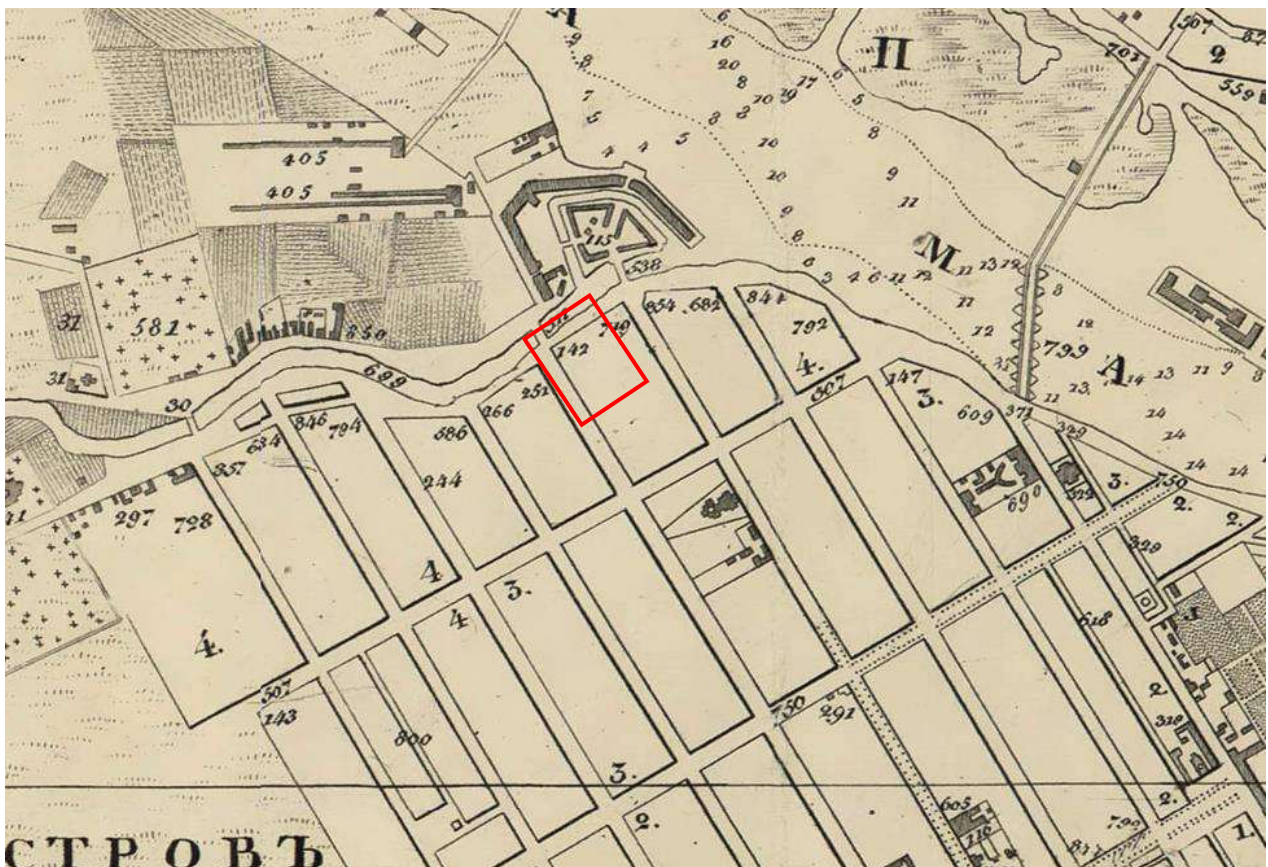
Илл. 1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



Илл.2. План Столичного города Санктпетербурга с изображением знатнейших онаго проспектов, изданный трудами Императорской Академии наук и художеств. 1753 г. // Источник: <http://retromap.ru/>



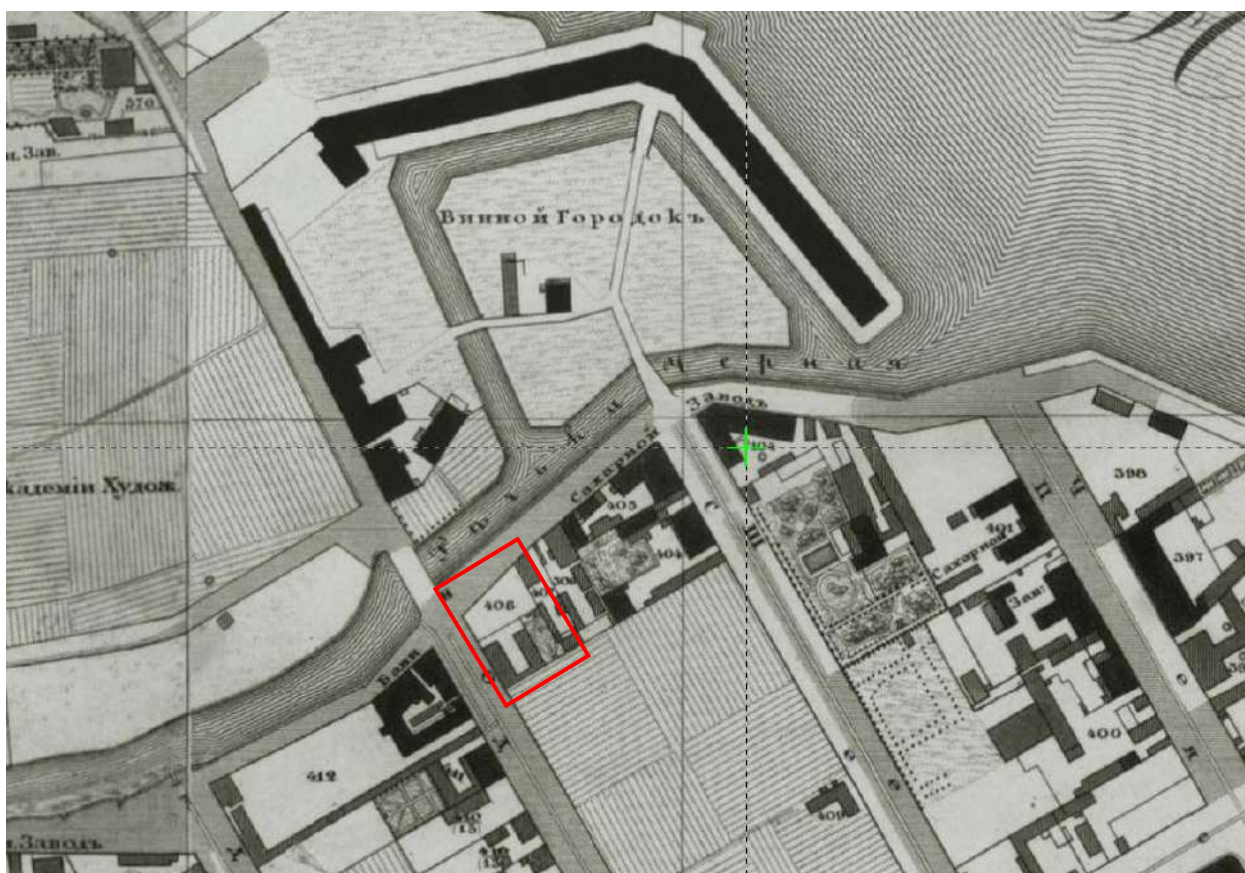
Илл. 5. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом. 1823 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



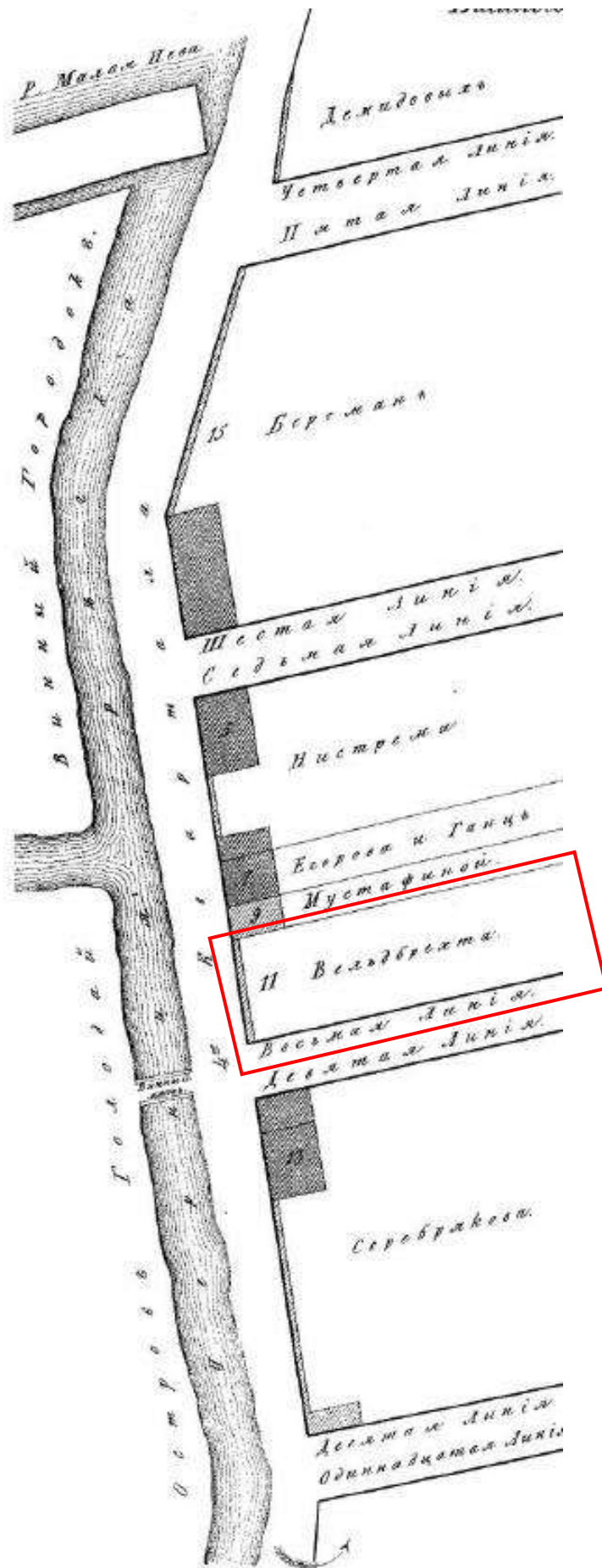
Илл. 6. Гидрографический план Петербурга 1825 года // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



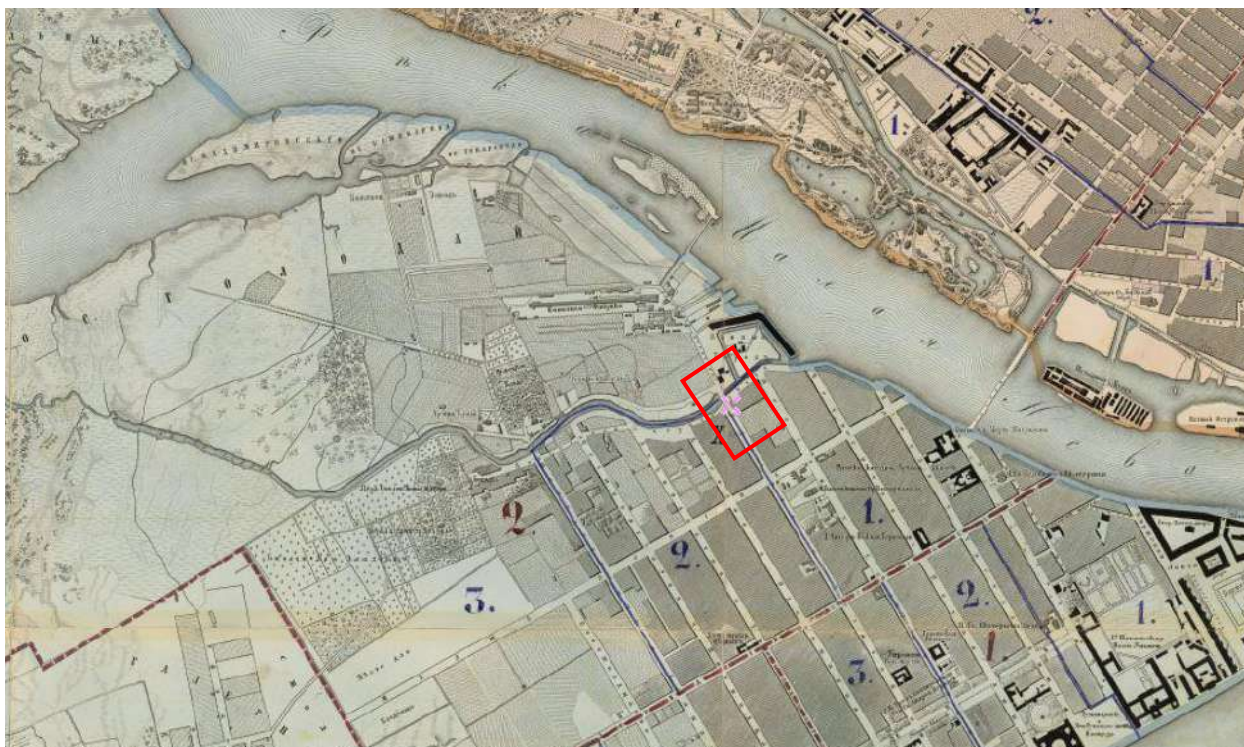
Илл. 7. План города С. Петербурга, составленный на основании топографической съемки 1828 года и дополнительных сведений. 1828 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



Илл. 8. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. 1828 г. // Источник: <http://retromap.ru/>



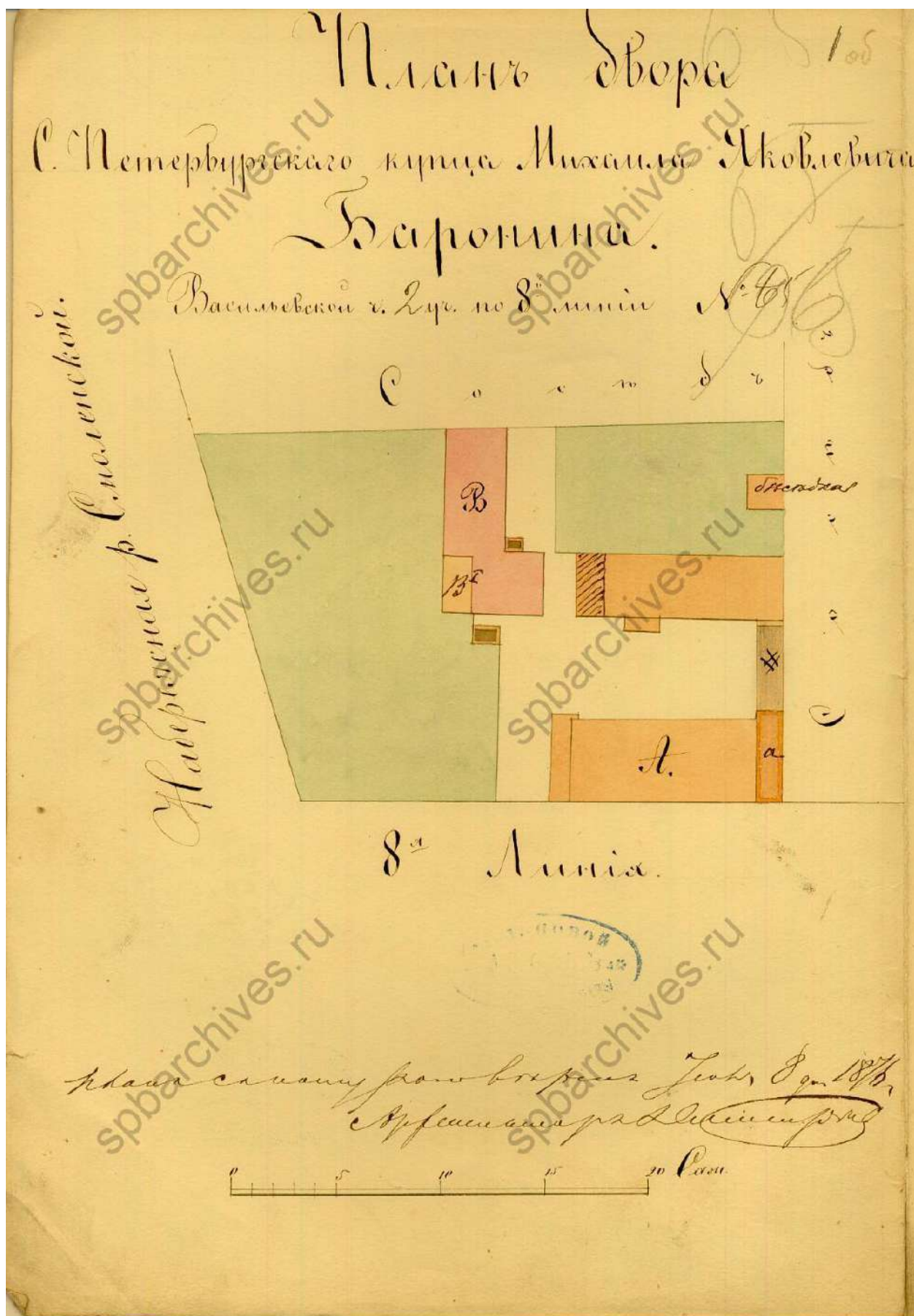
Илл. 9. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Цылов Н. И. 1849 г.



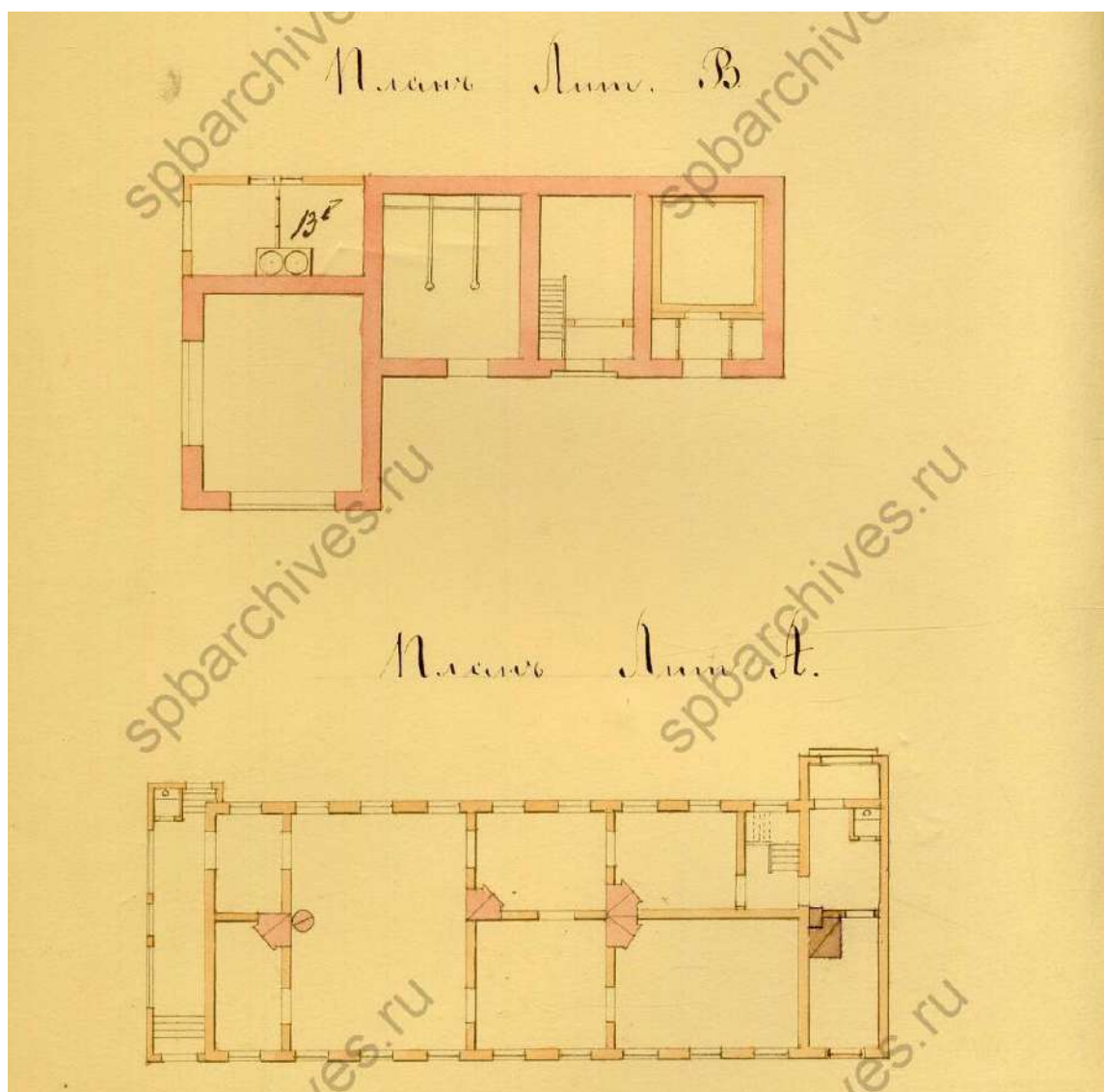
Илл. 10. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



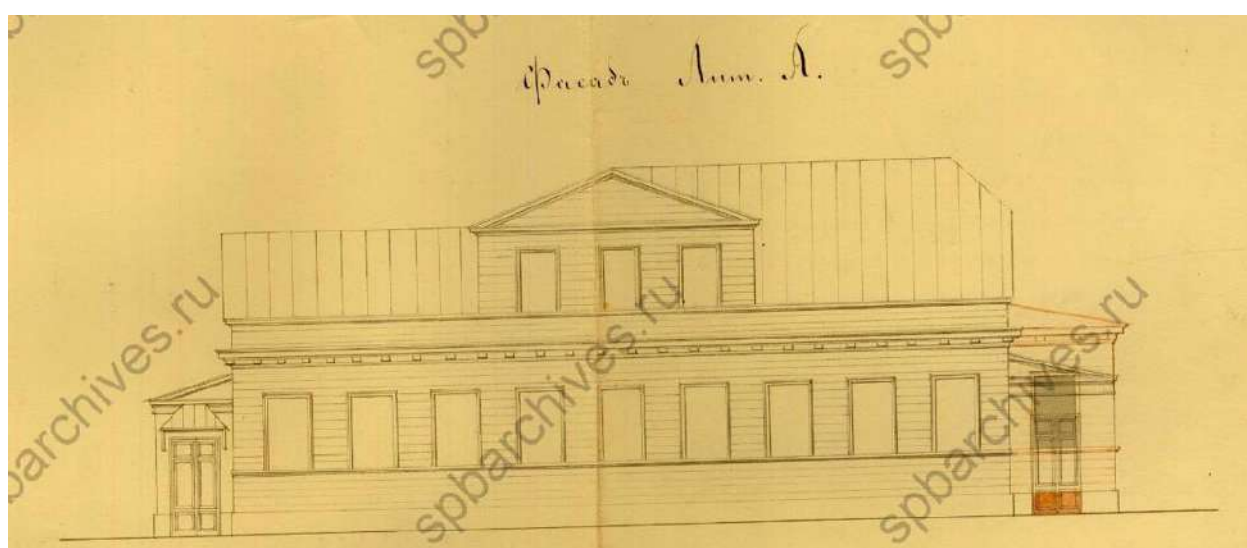
Илл. 11. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



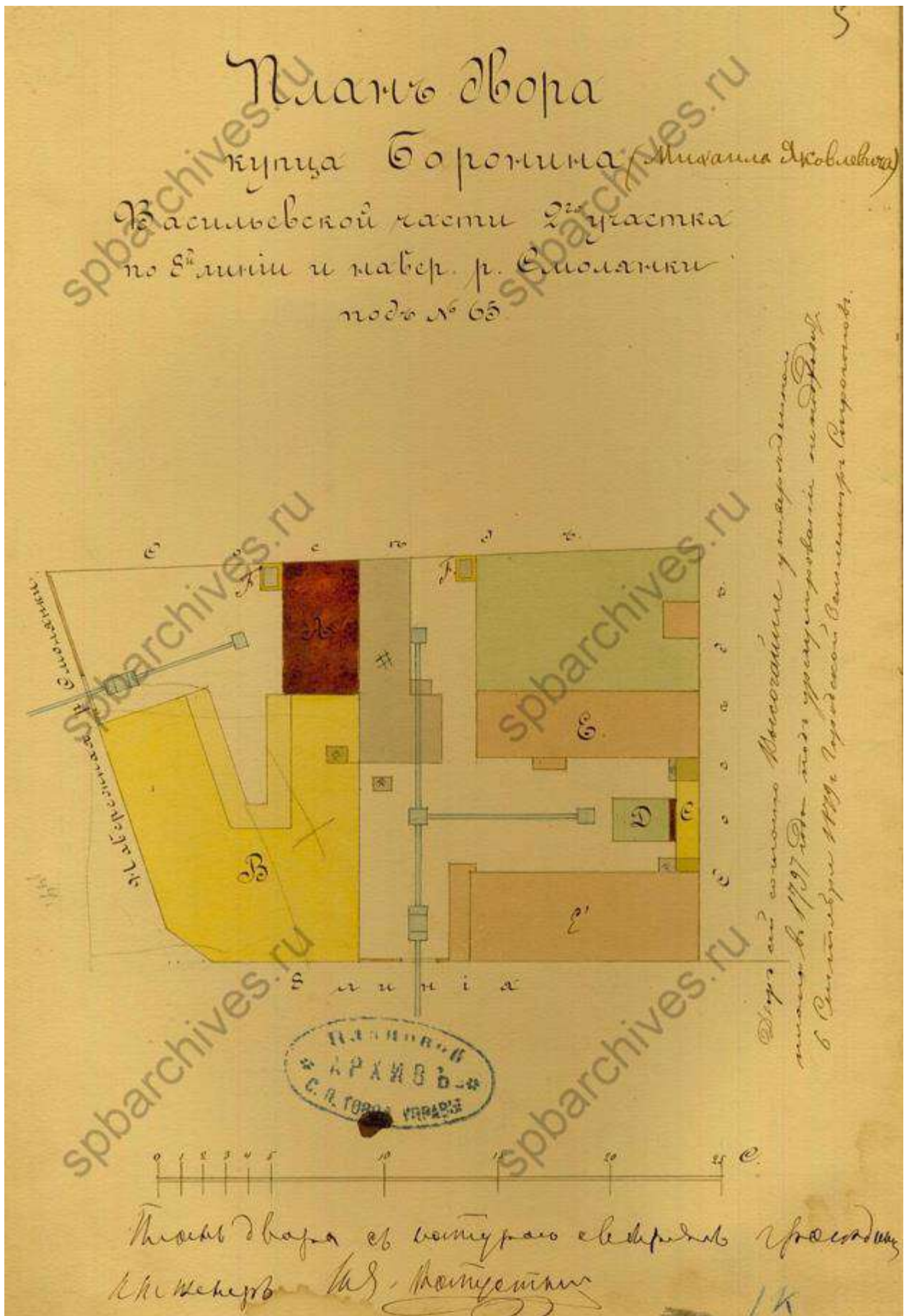
Илл. 12. План двора С. Петербургскаго купца Михаила Яковлевича Баронина Васильевской части, 2 уч. по 8-й линии № 65. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



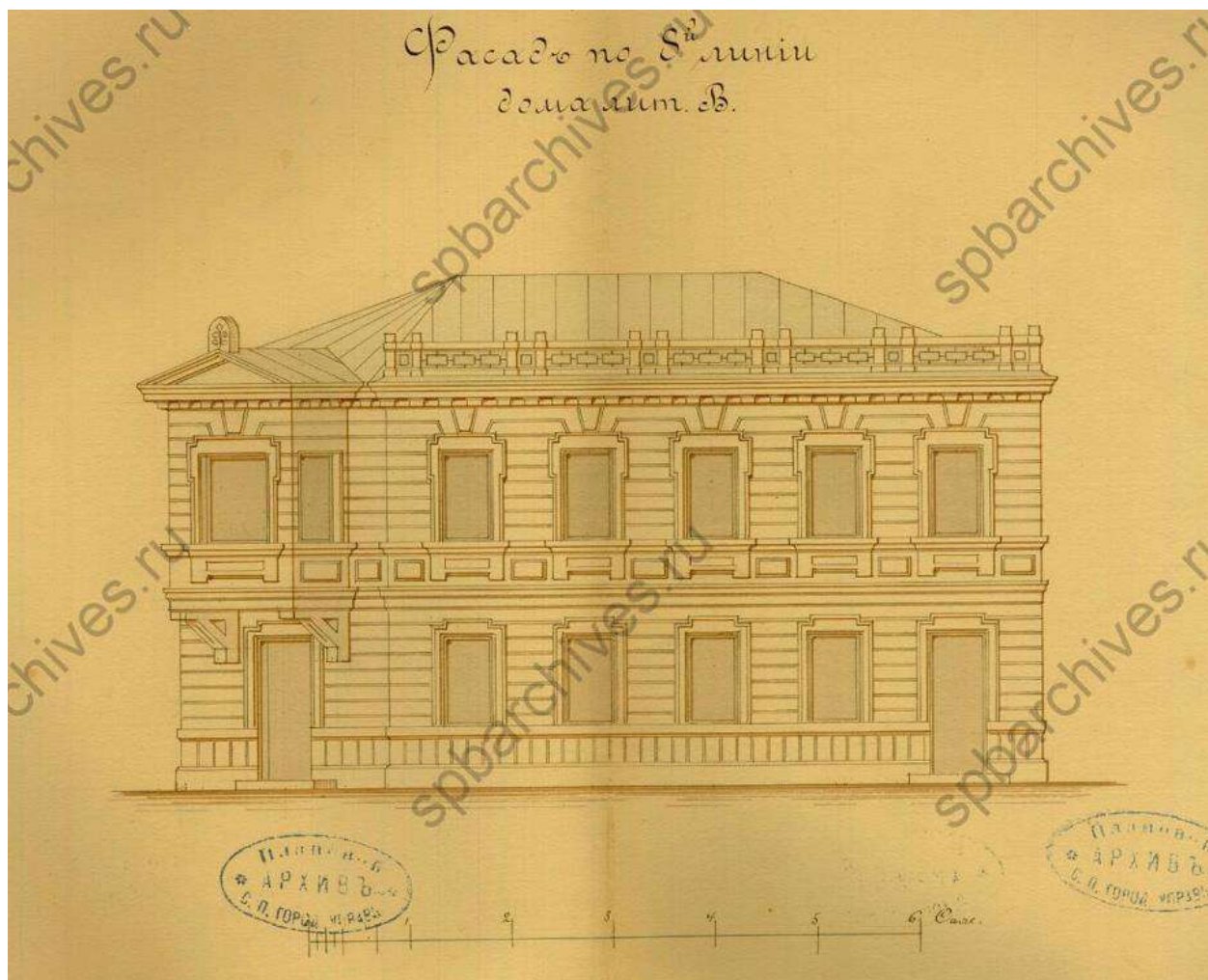
Илл. 13. План лит. А. План лит. В. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



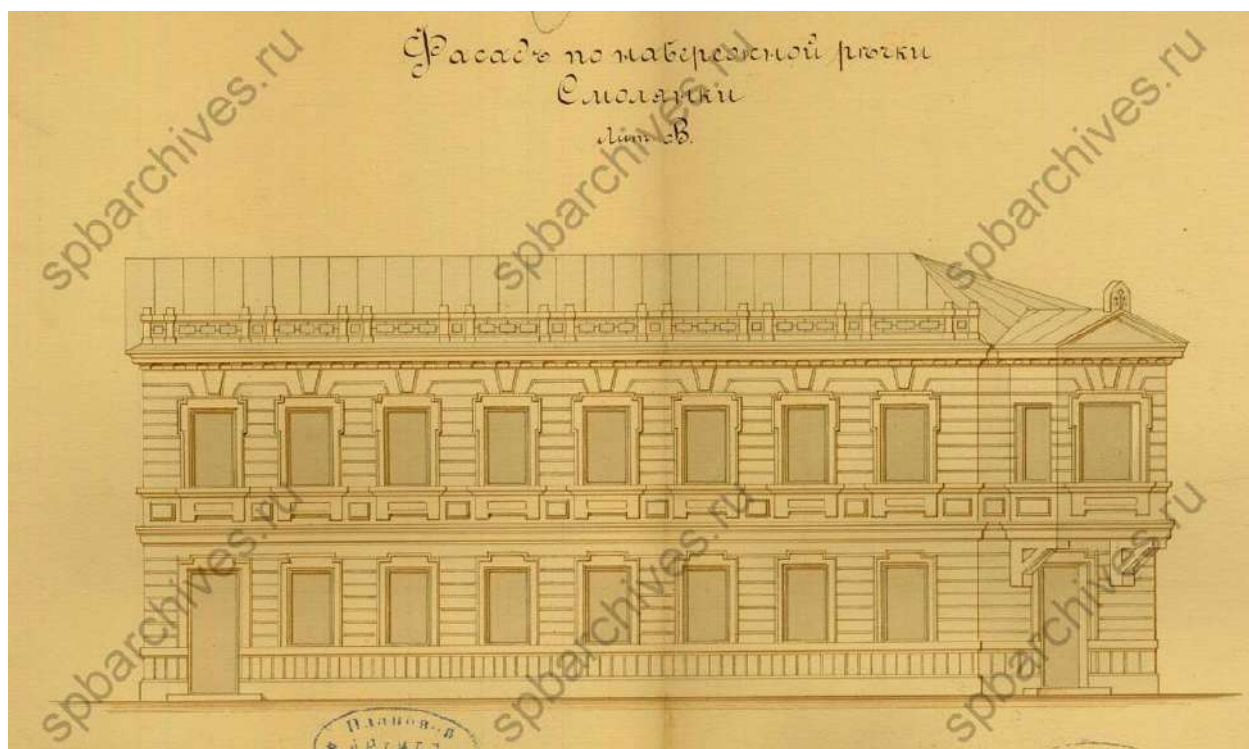
Илл. 14. Фасад лит. А // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



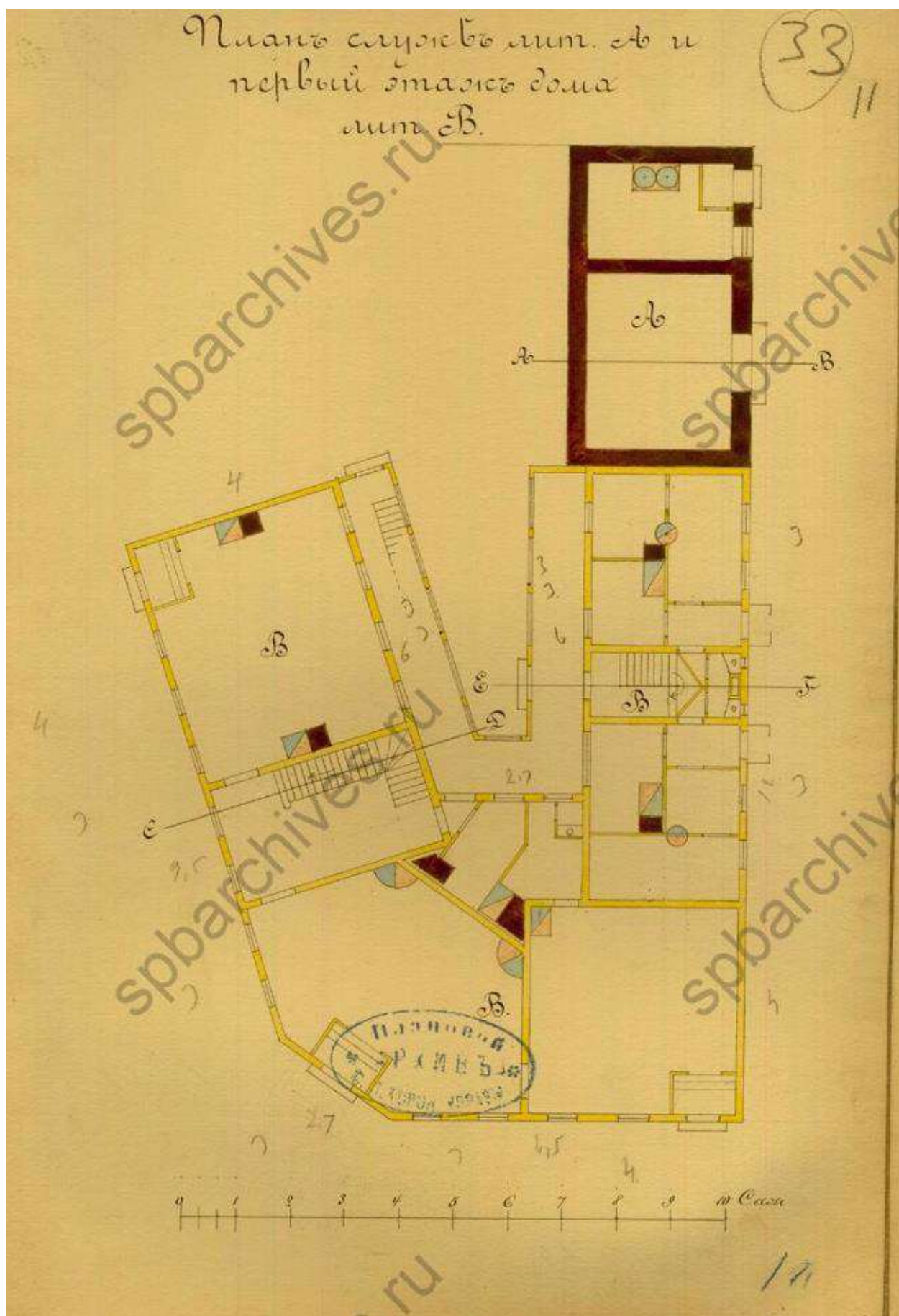
Илл. 15. План двора купца Баронина Михаила Яковлевича Васильевской части, 2-го участка по 8-й линии и набер. р. Смоленки под № 65. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



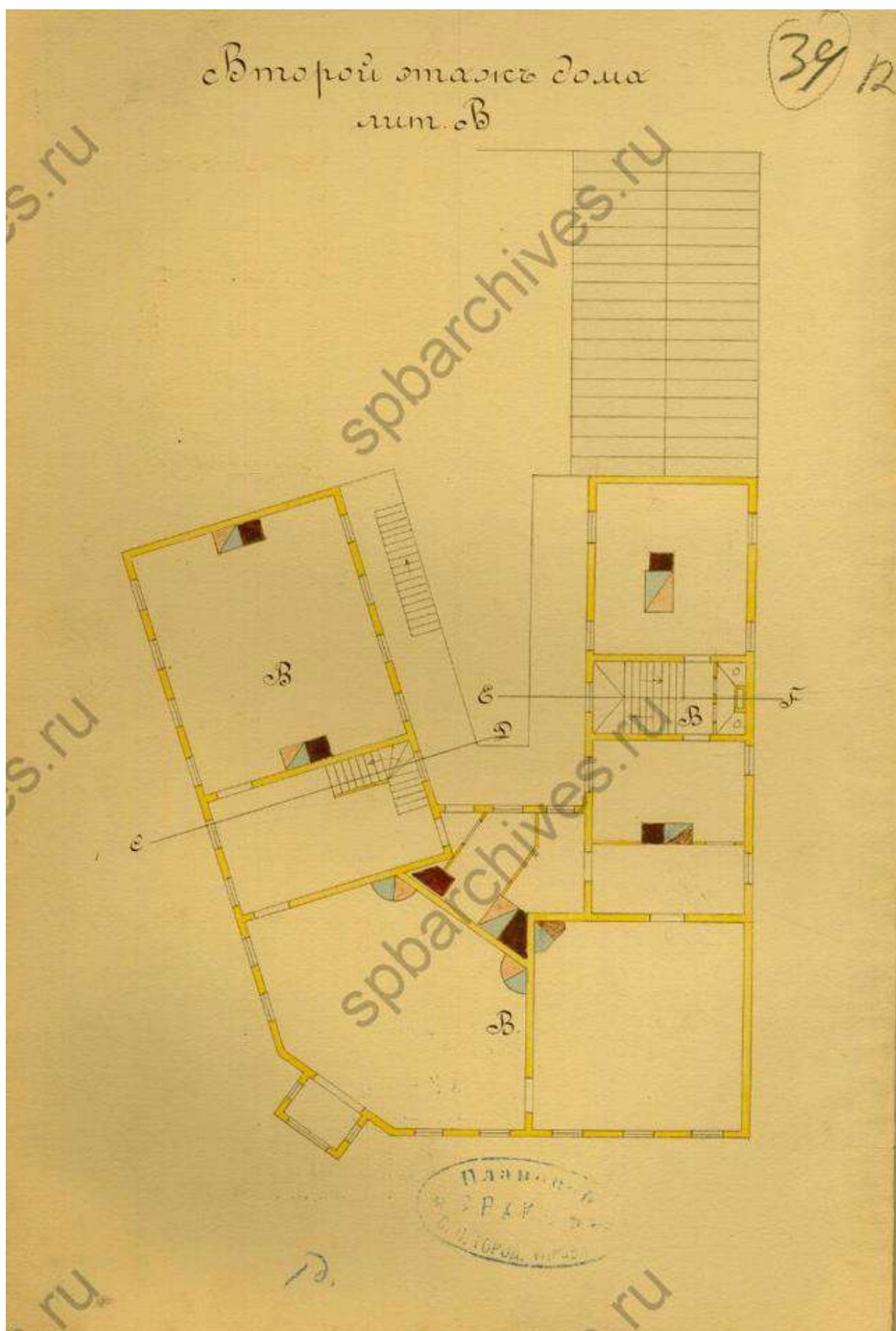
Илл. 16. Фасад по 8-й линии дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



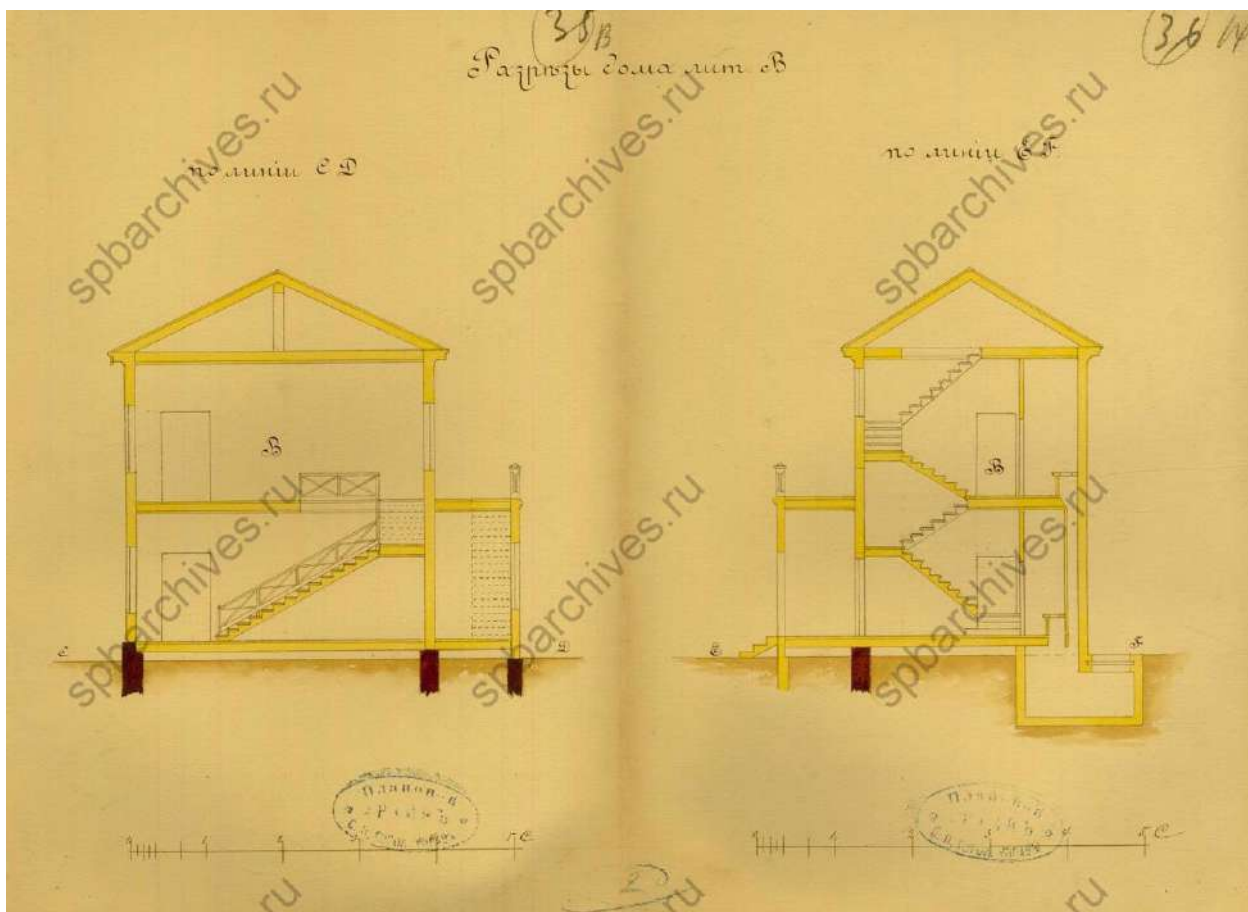
Илл. 17. Фасад по набережной реки Смоленки лит. В. 1879 г. //
Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



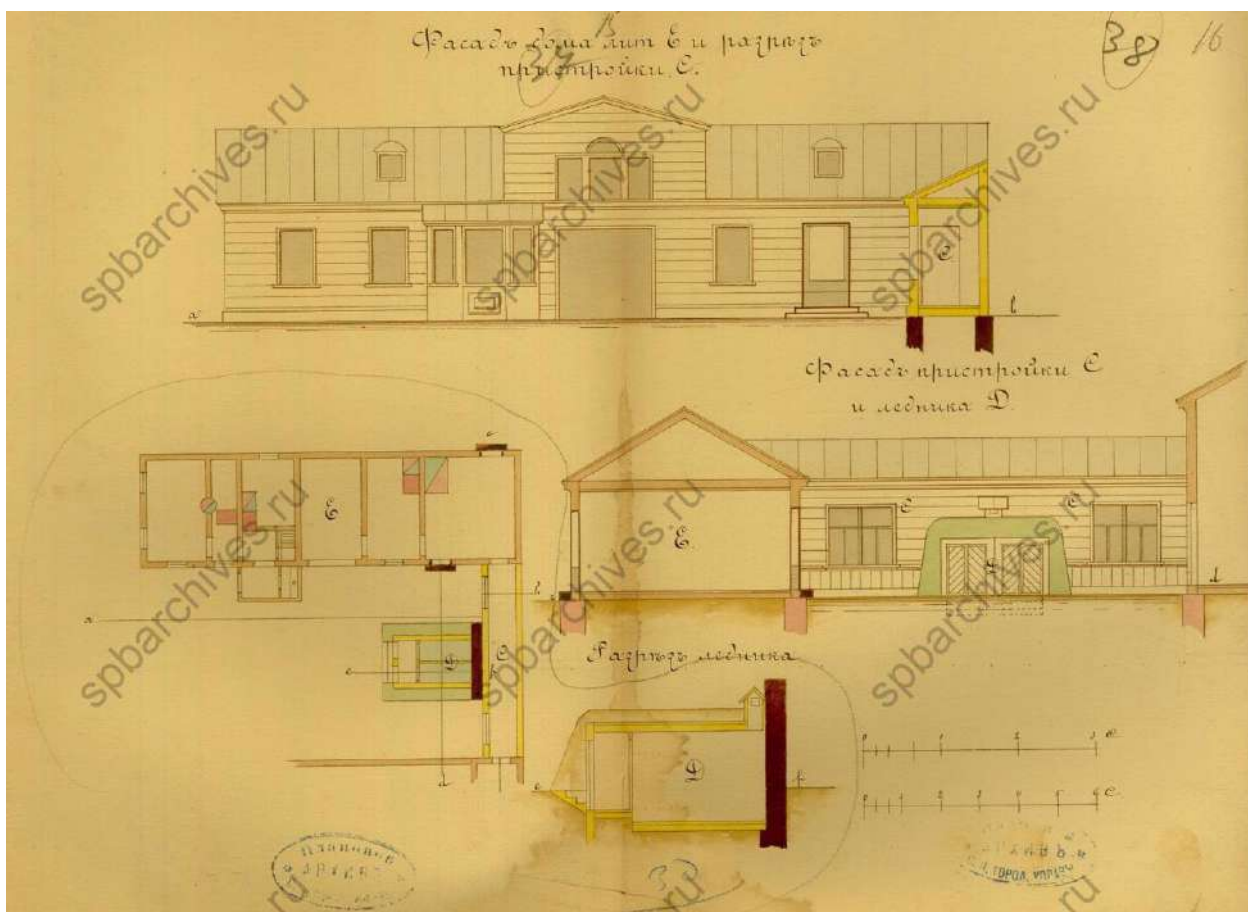
Илл. 18. План служб лит. А. и первый этаж дома лит. В. 1879 г. //
 Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



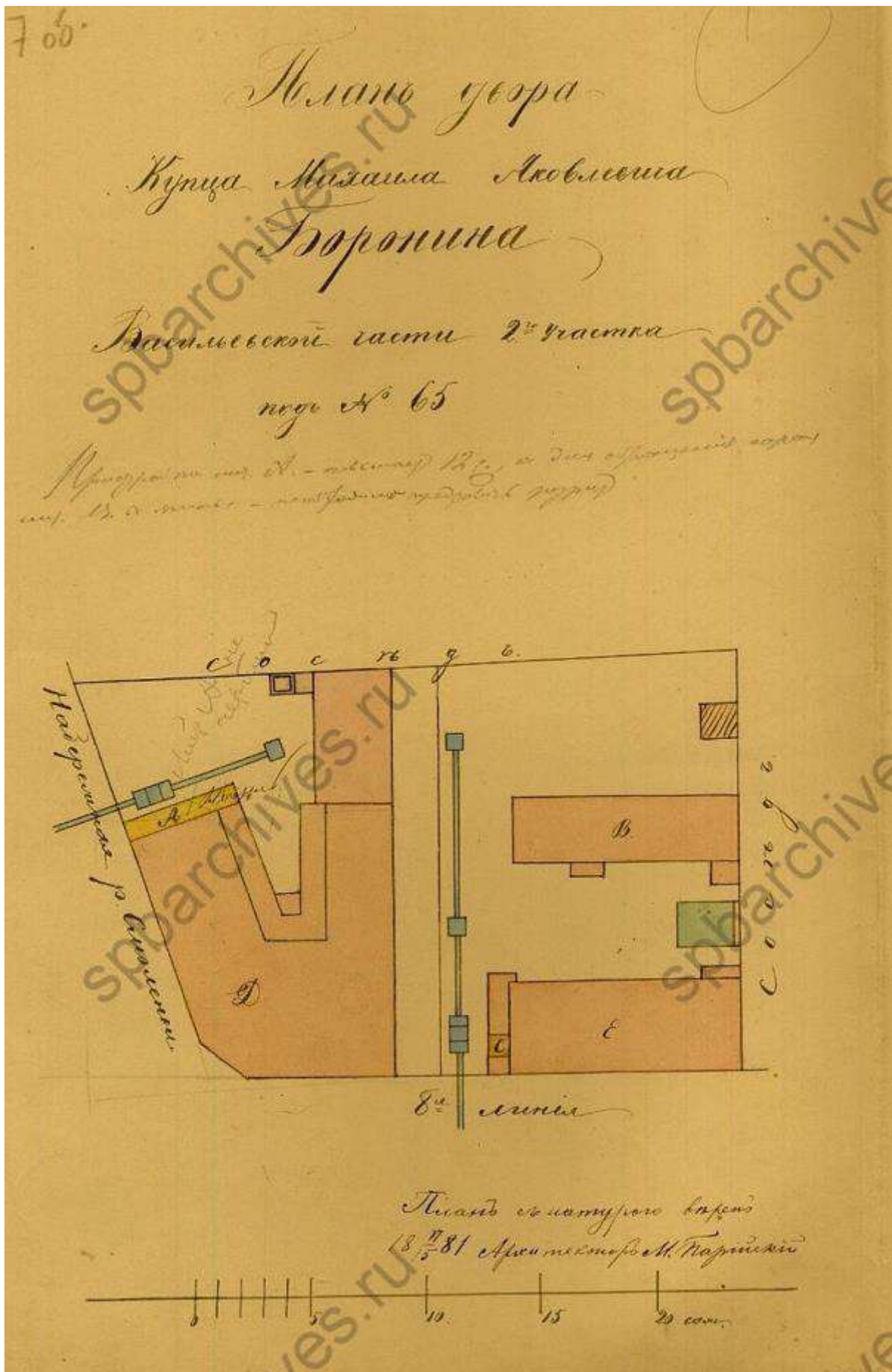
Илл. 19. Второй этаж дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



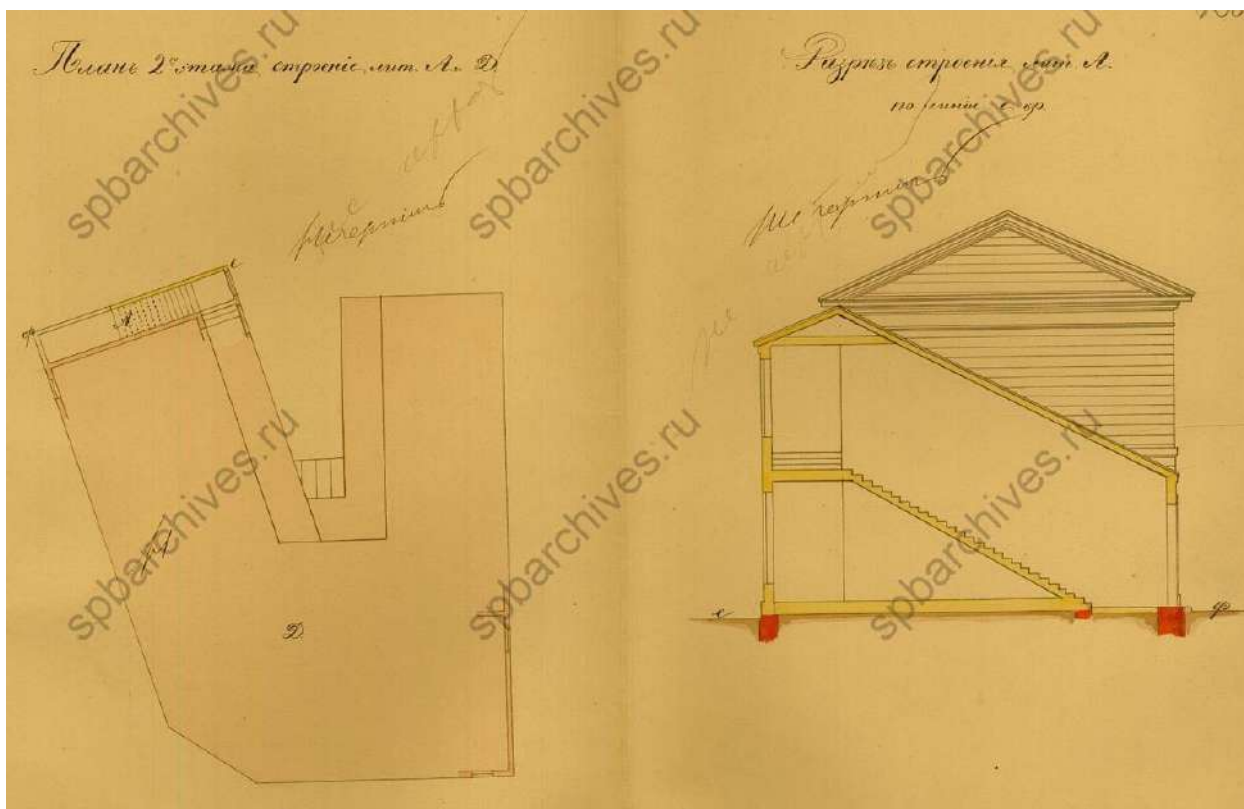
Илл. 20. Разрезы дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.



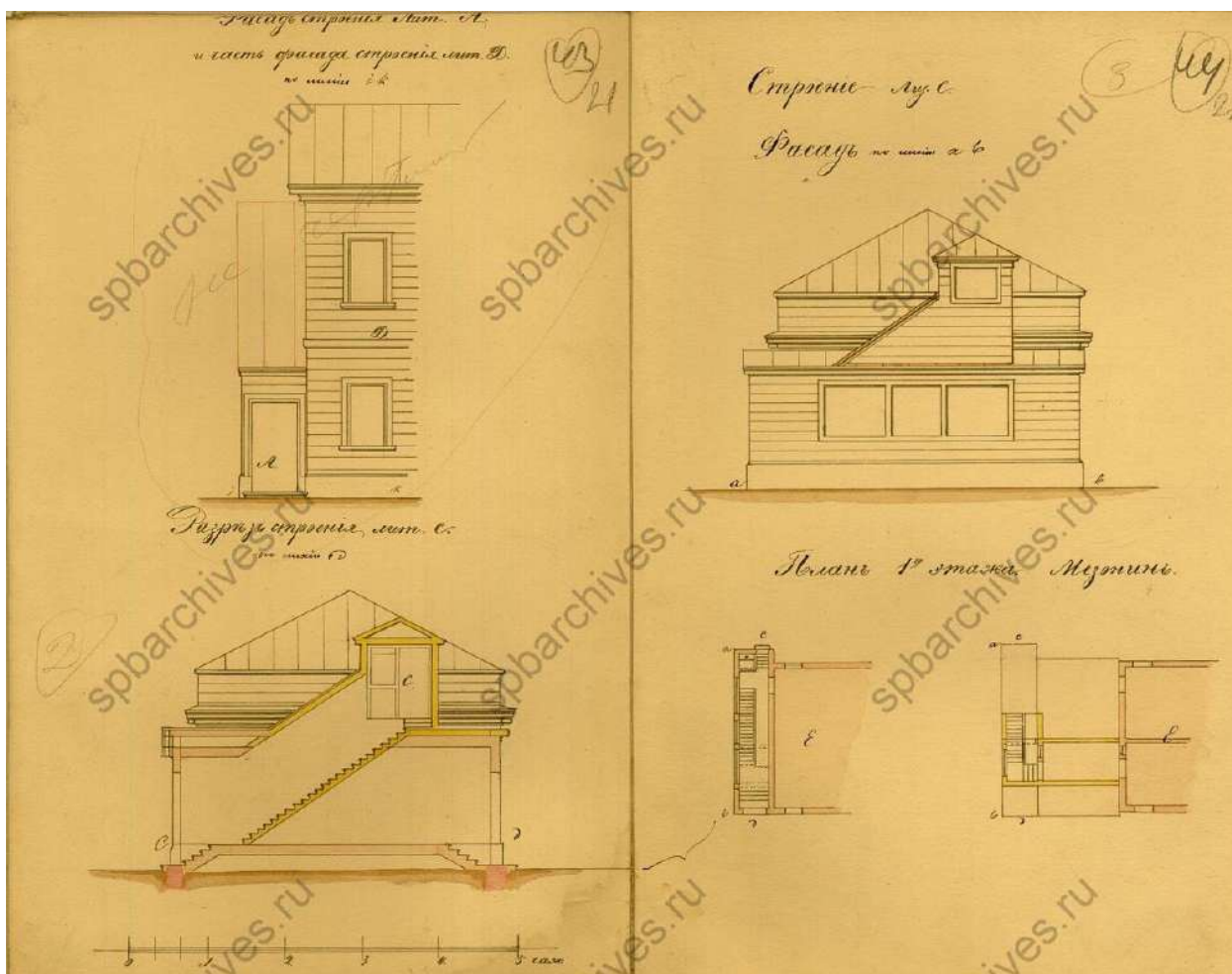
Илл. 21. Фасад дома лит. Е и разрез пристройки С. Фасад пристройки С и ледника Д. Разрез ледника. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.



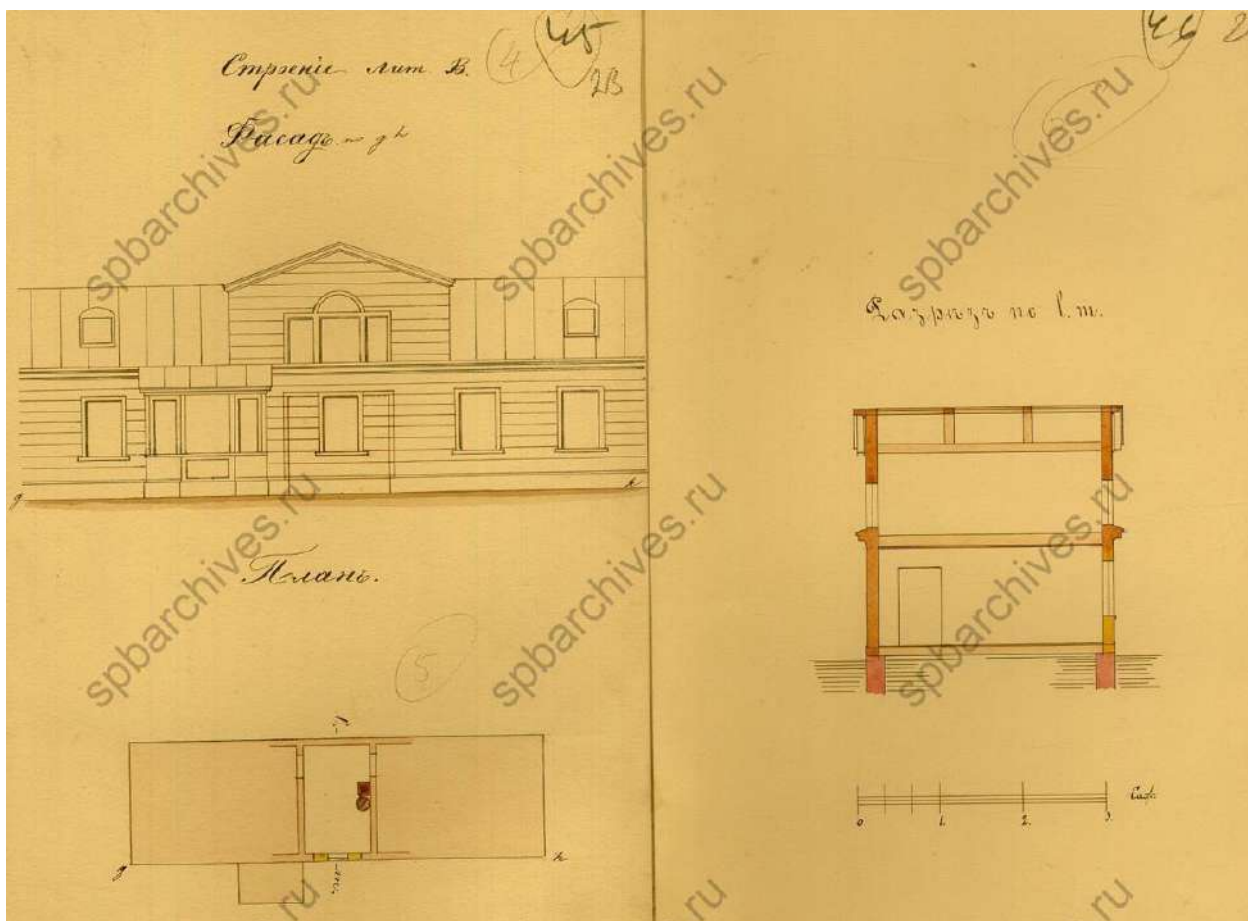
Илл. 22. План двора купца Михаила Яковлевича Боронина Васильевской части 2-го участка под № 65. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



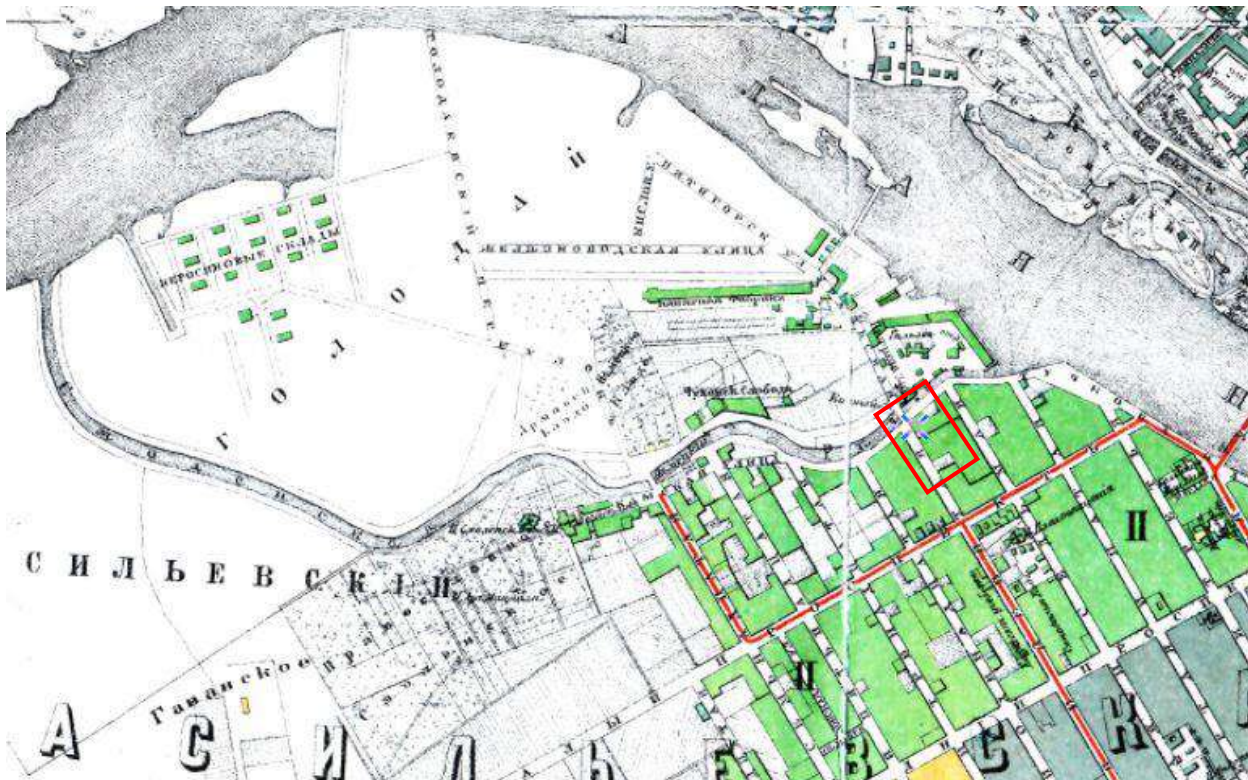
Илл. 23. План 1-го этажа лит. А. Разрез строения лит. А. 1881 г. //
Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



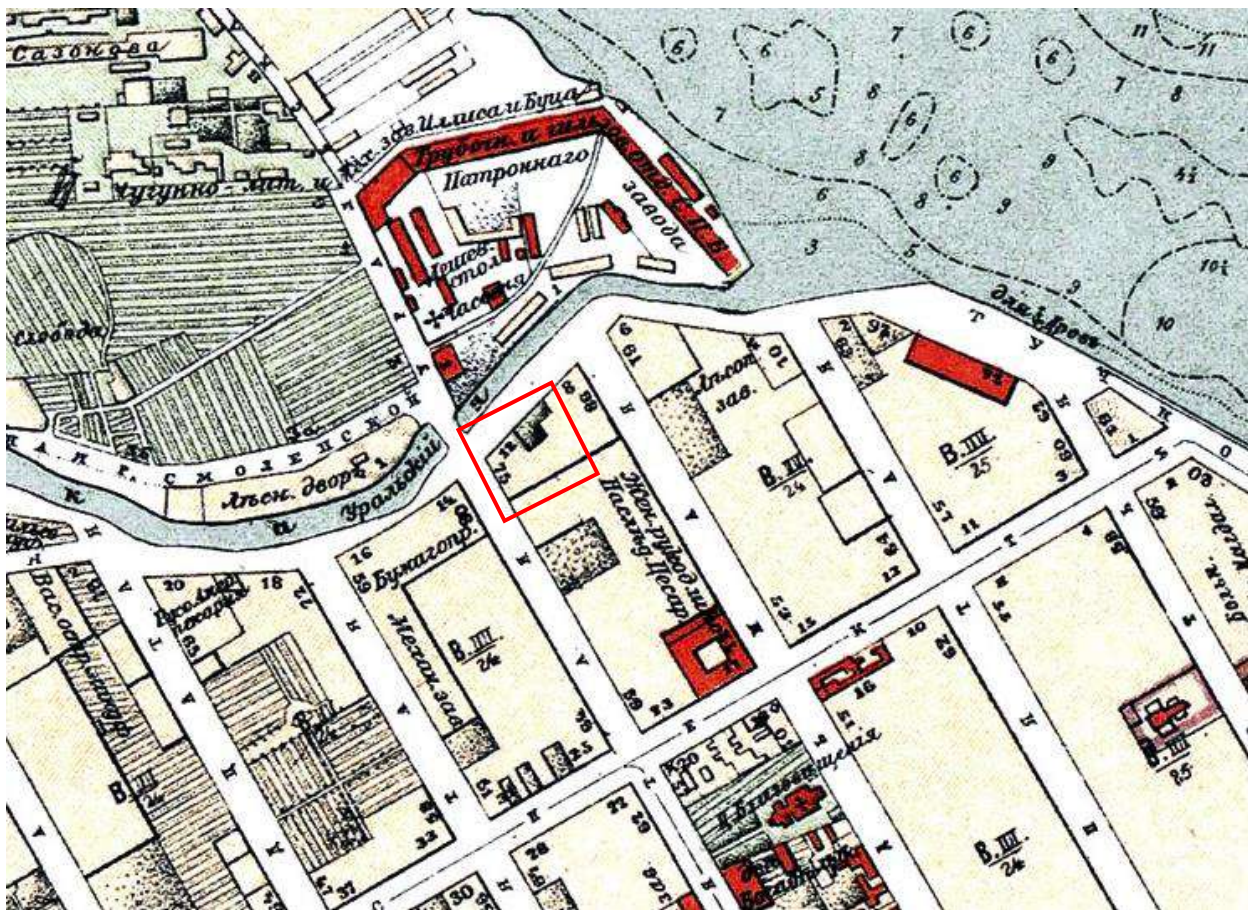
Илл. 24. Фасад строения лит. А и часть фасада строения лит. Д. Разрез строения лит. С. Строение лаз С. Фасад.
План 1-го этажа. Мезонин. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



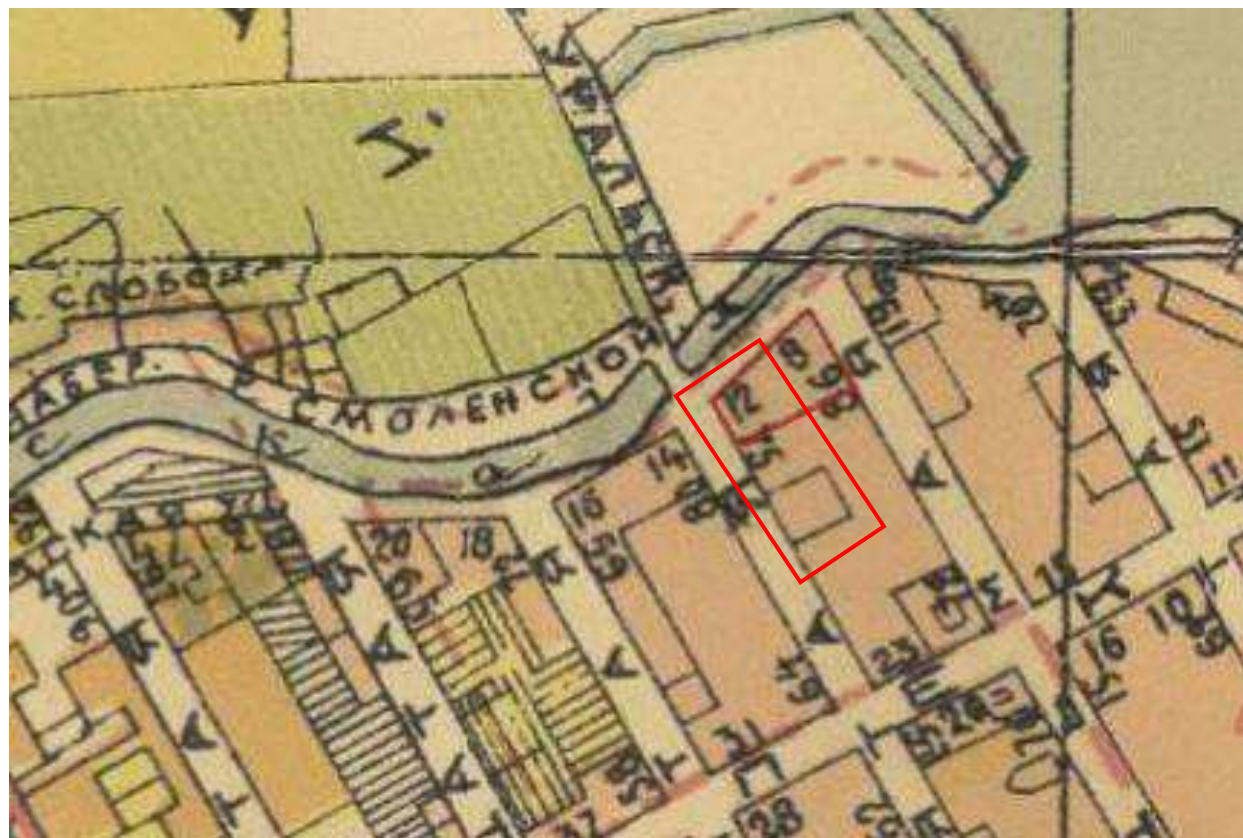
Илл. 25. Строение лит. В. Фасад. План. Разрез. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



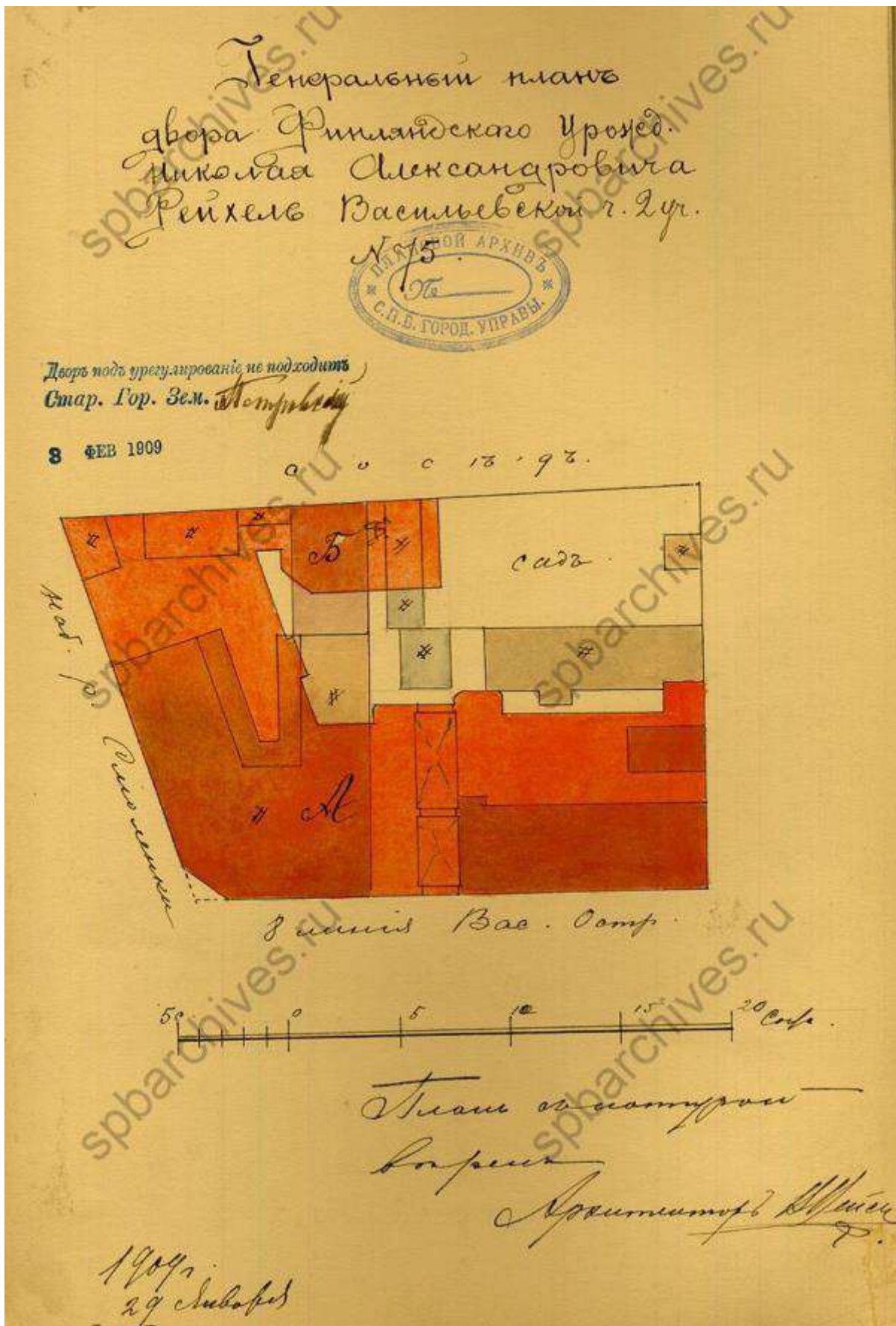
Илл. 26. План из путеводителя Суворина 1901 года: Весь Петербург // // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



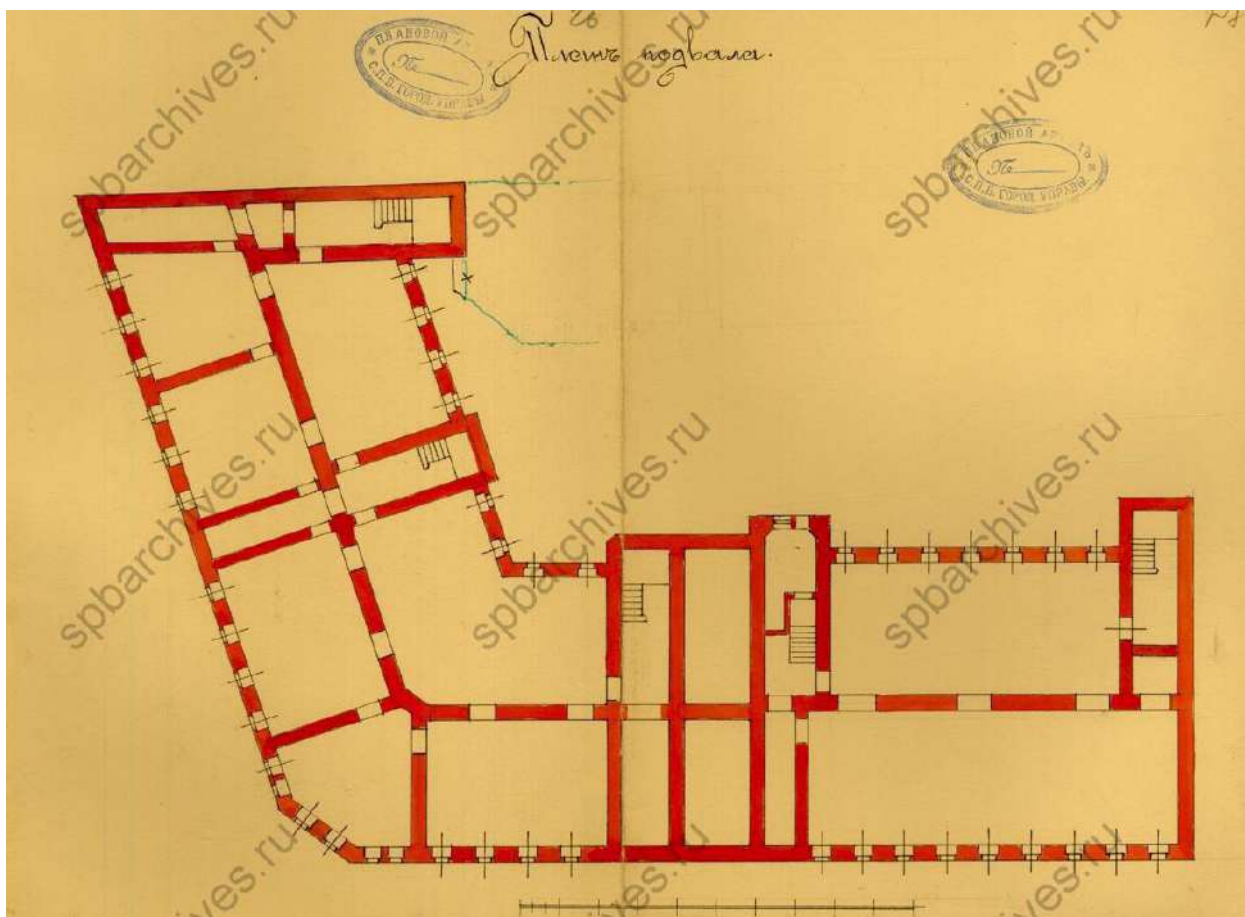
Илл. 27. План города С. Петербурга с показанием улиц, набережных, площадей и проч. С присвоенными наименованиями, начиная с 7 марта 1880 года по 1 сентября 1904 года; а также всех городских имуществ, вод и отмелей в устье реки Невы. 1904 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



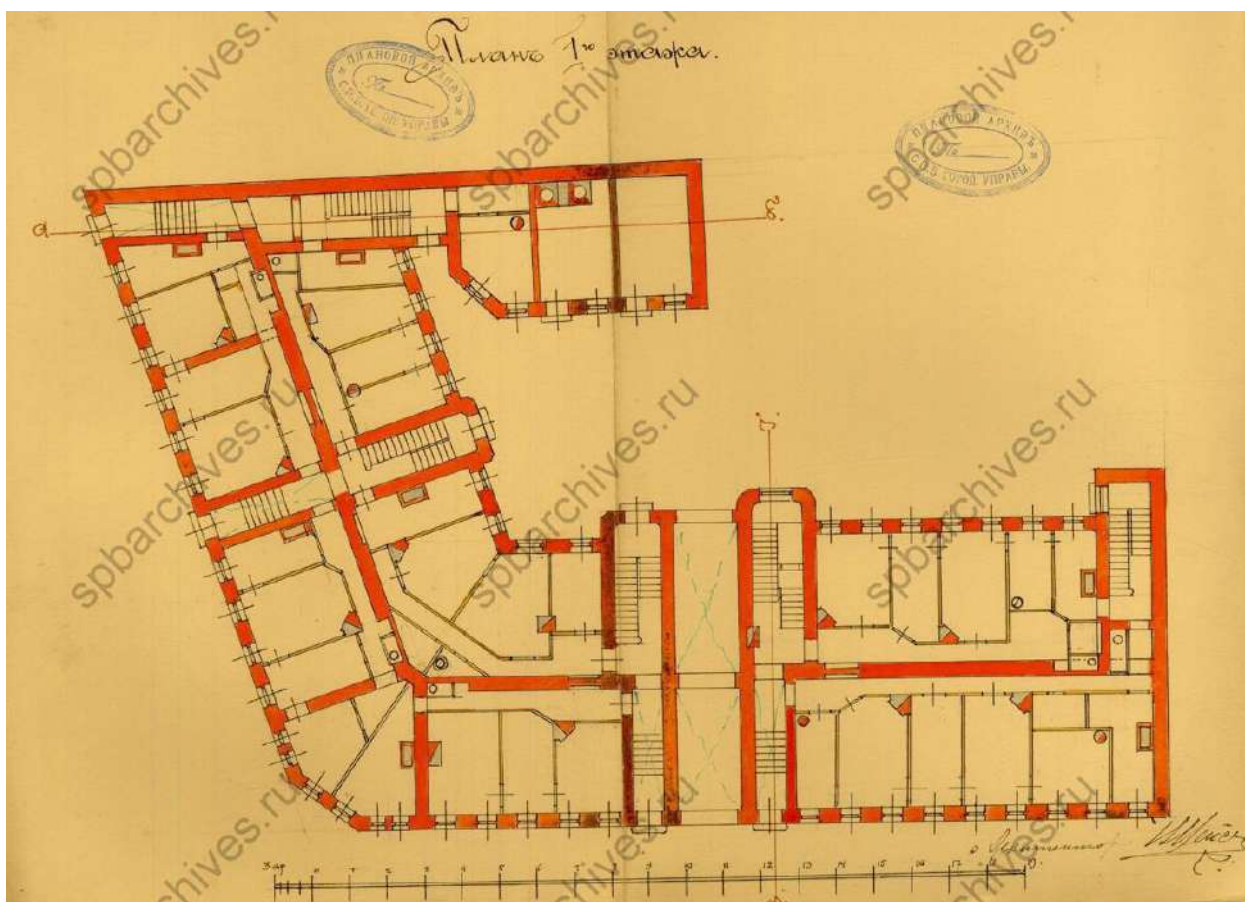
Илл. 28. План г. Санкт-Петербурга издательства Маяк. 1909 г. // Источник: <http://www.etomesto.ru/>



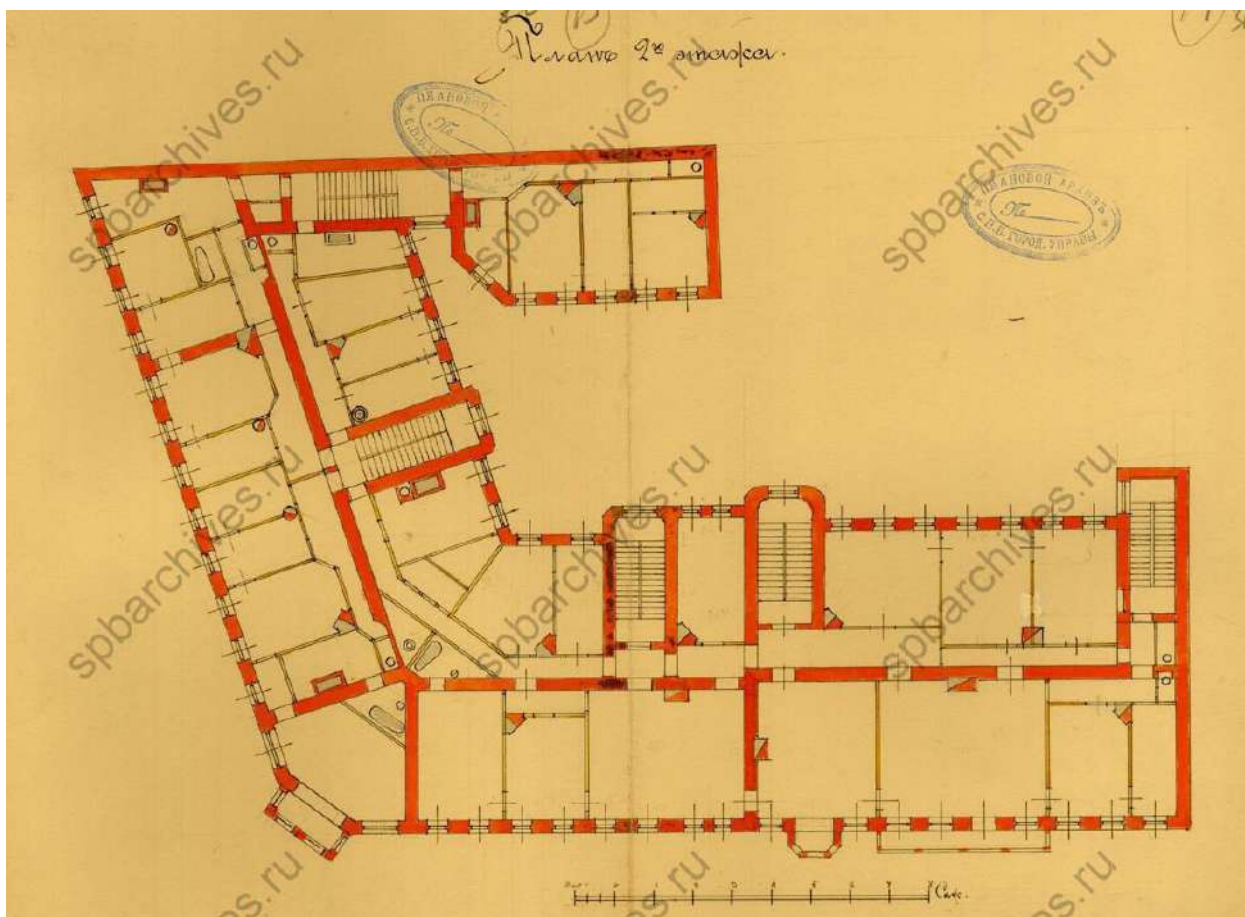
Илл. 29. Генеральный план двора Финляндского урожд. Николая Александровича Рейхель Васильевской ч. 2 уч. № 75. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.



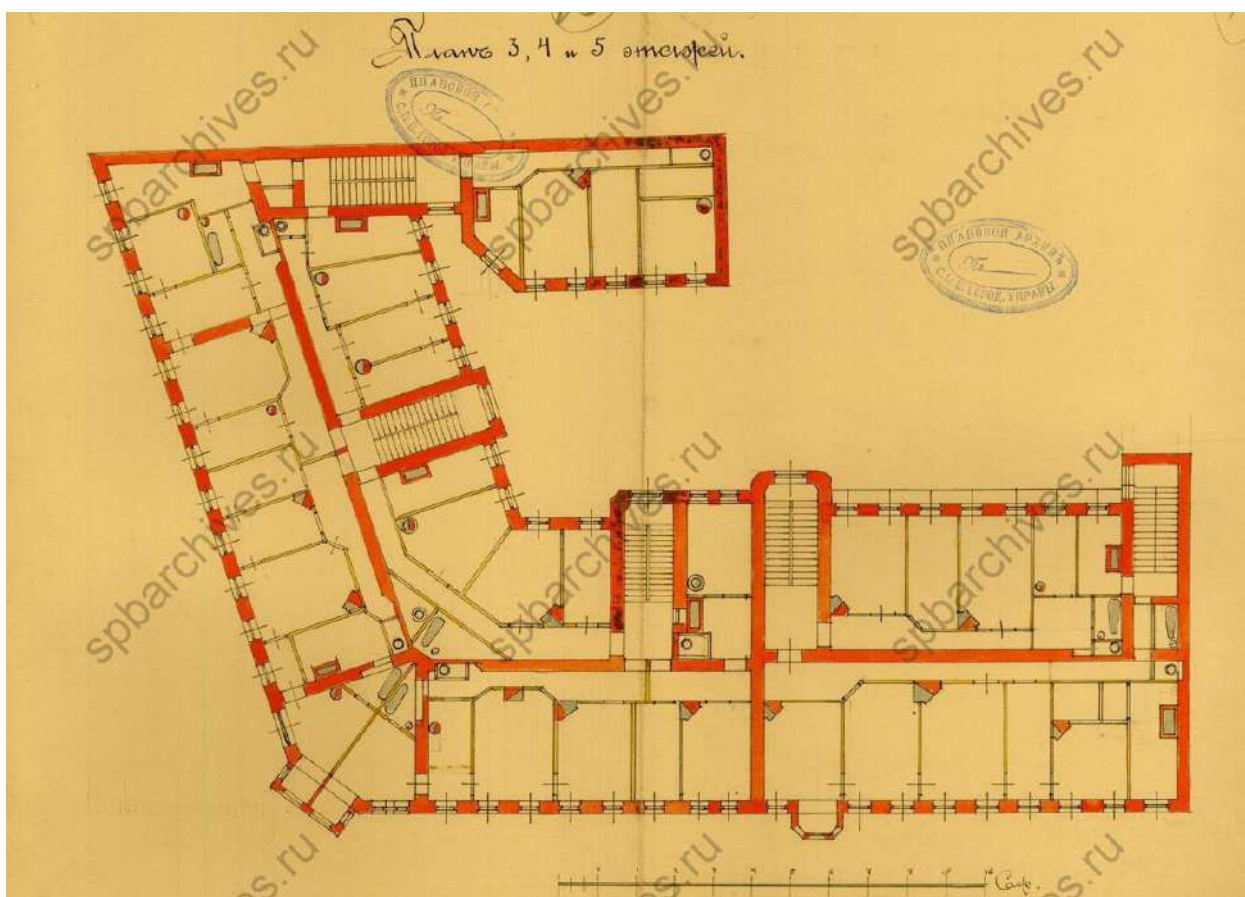
Илл. 30. План подвала. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



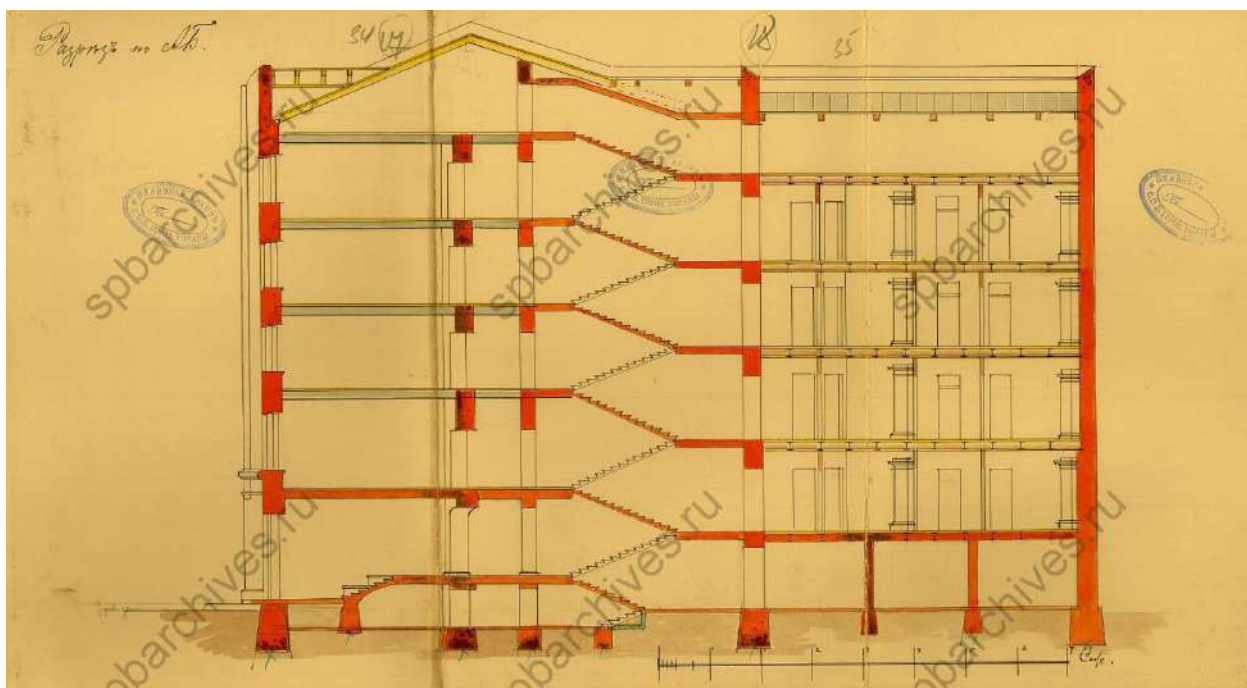
Илл. 31. План 1-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



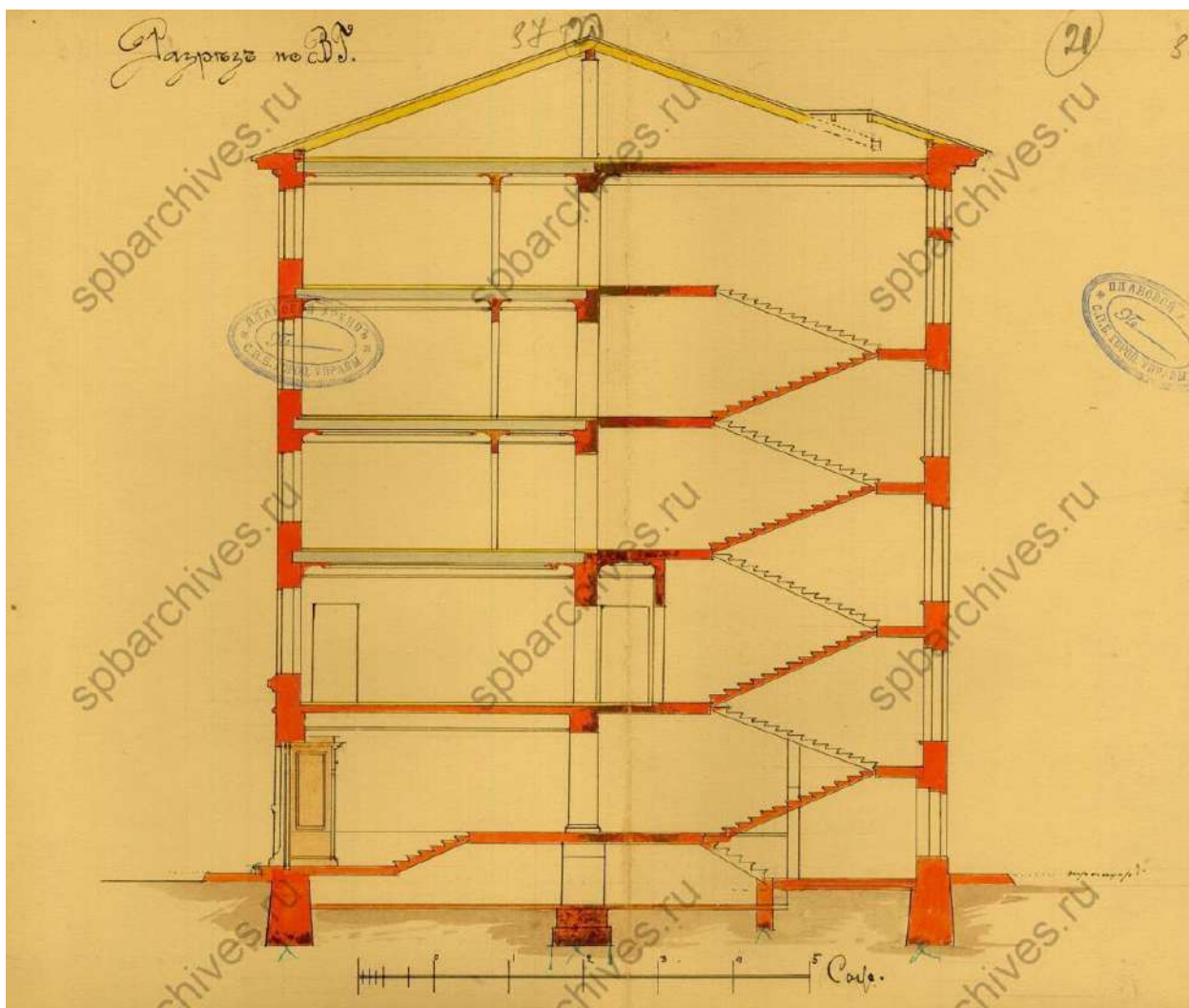
Илл. 32. План 2-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



Илл. 33. План 3, 4 и 5 этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



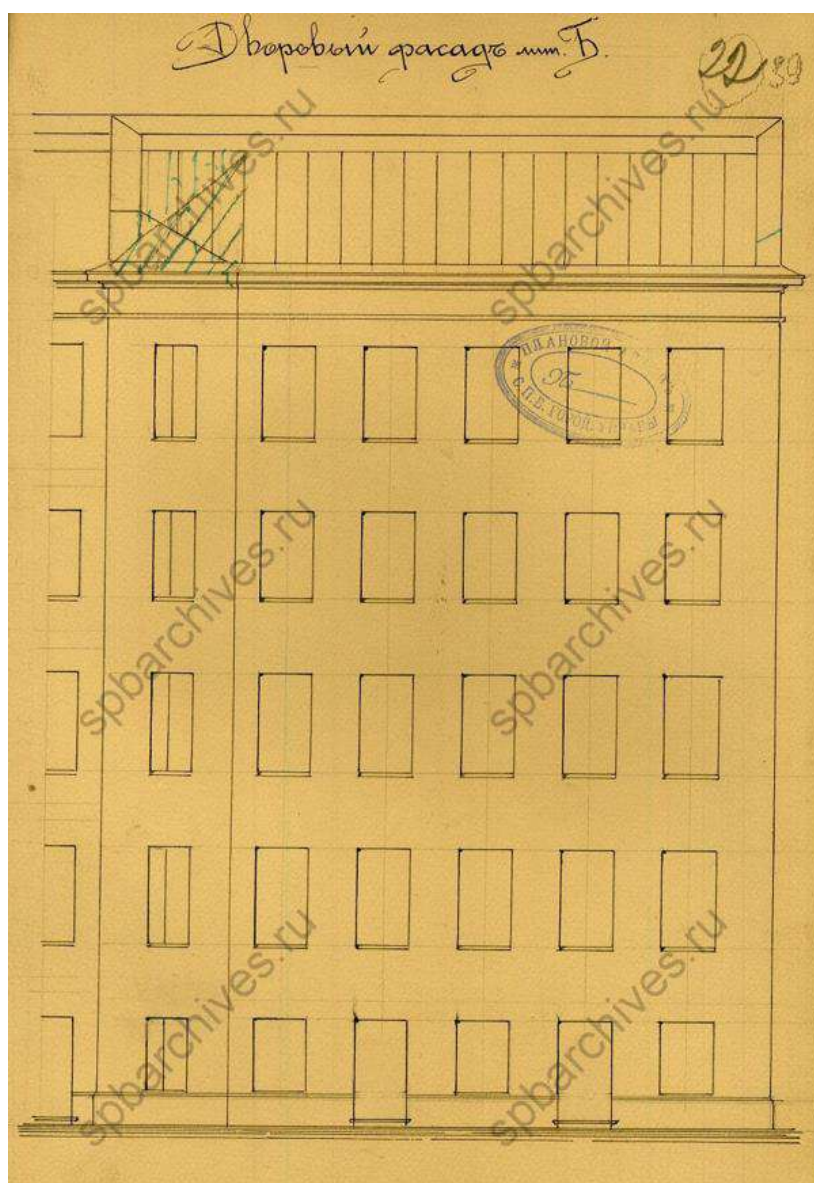
Илл. 34. Разрез по АБ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.



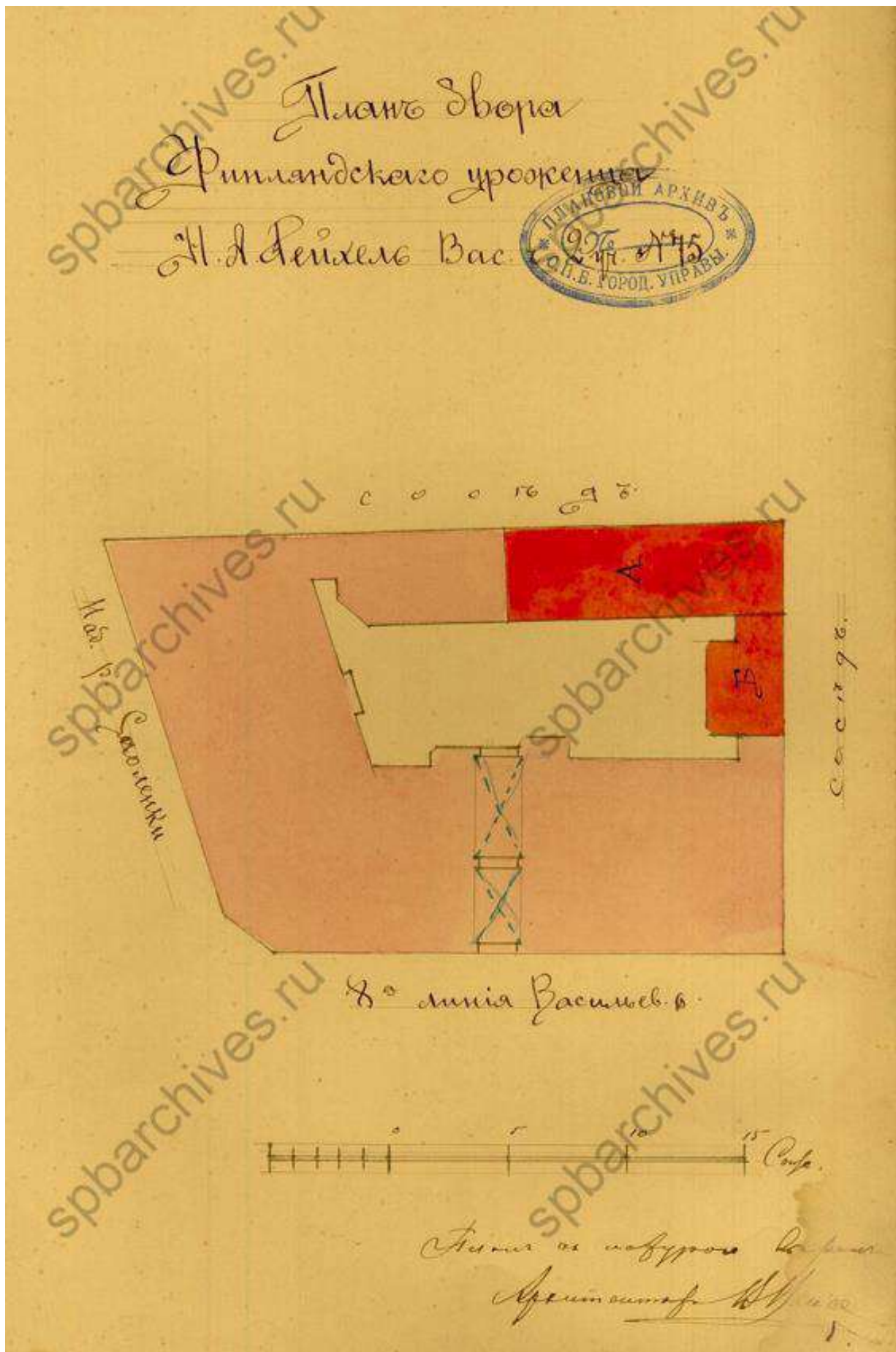
Илл. 35. Разрез по ВГ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.



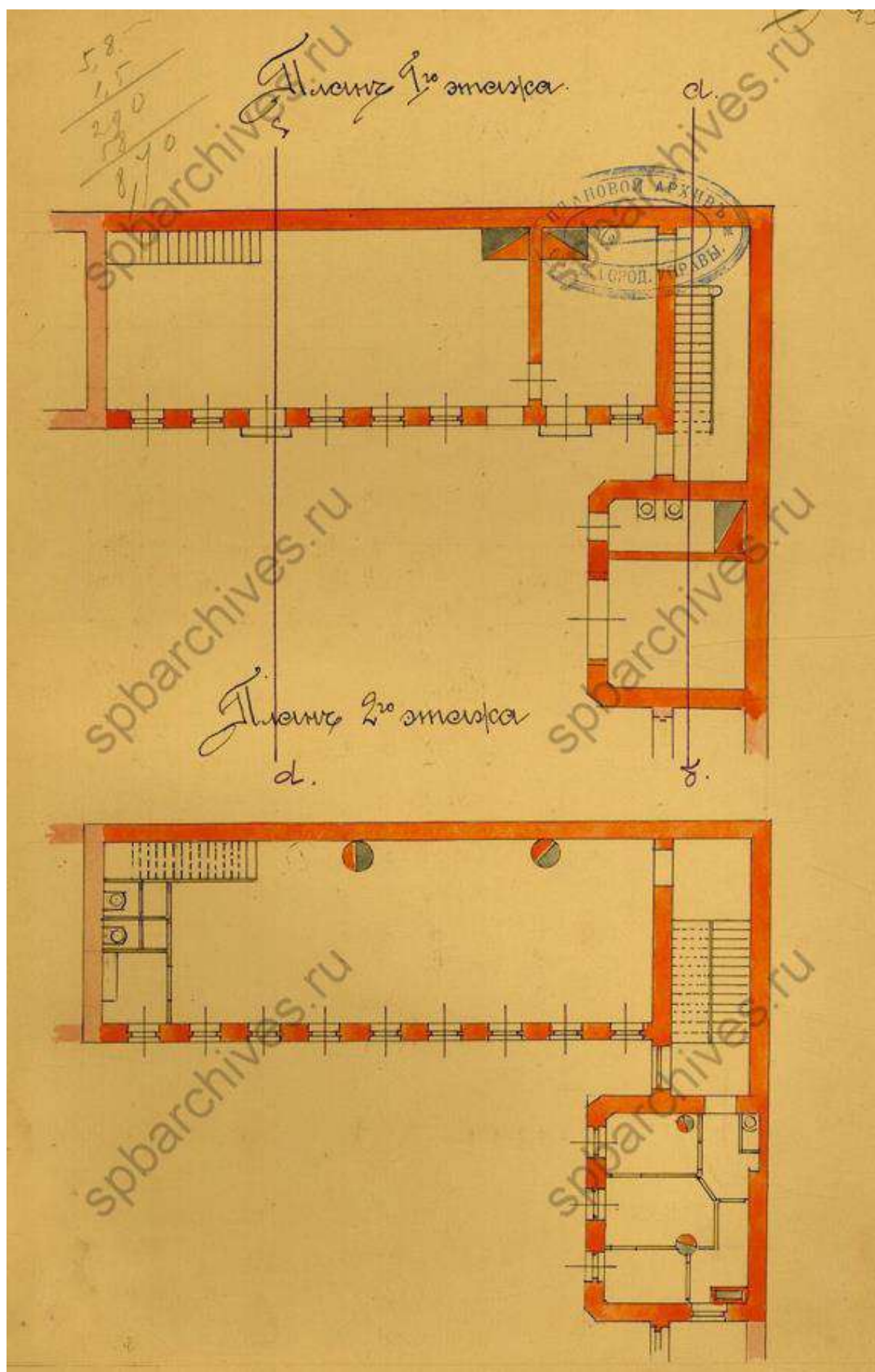
Илл. 36. Фасад по наб. р. Смоленки и 8-й линии Васильевского Острова. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



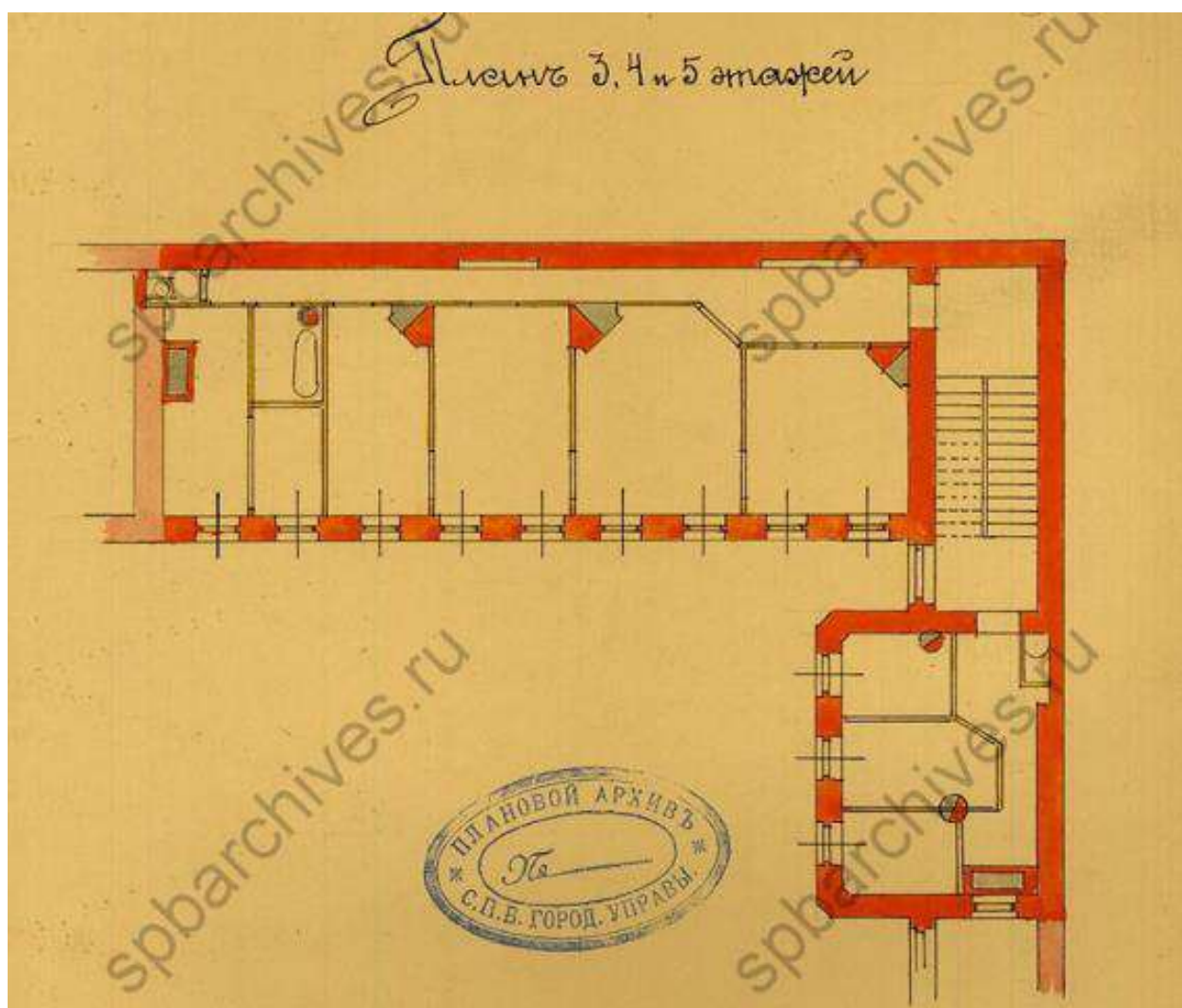
Илл. 37. Дворовый фасад лит. Б. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



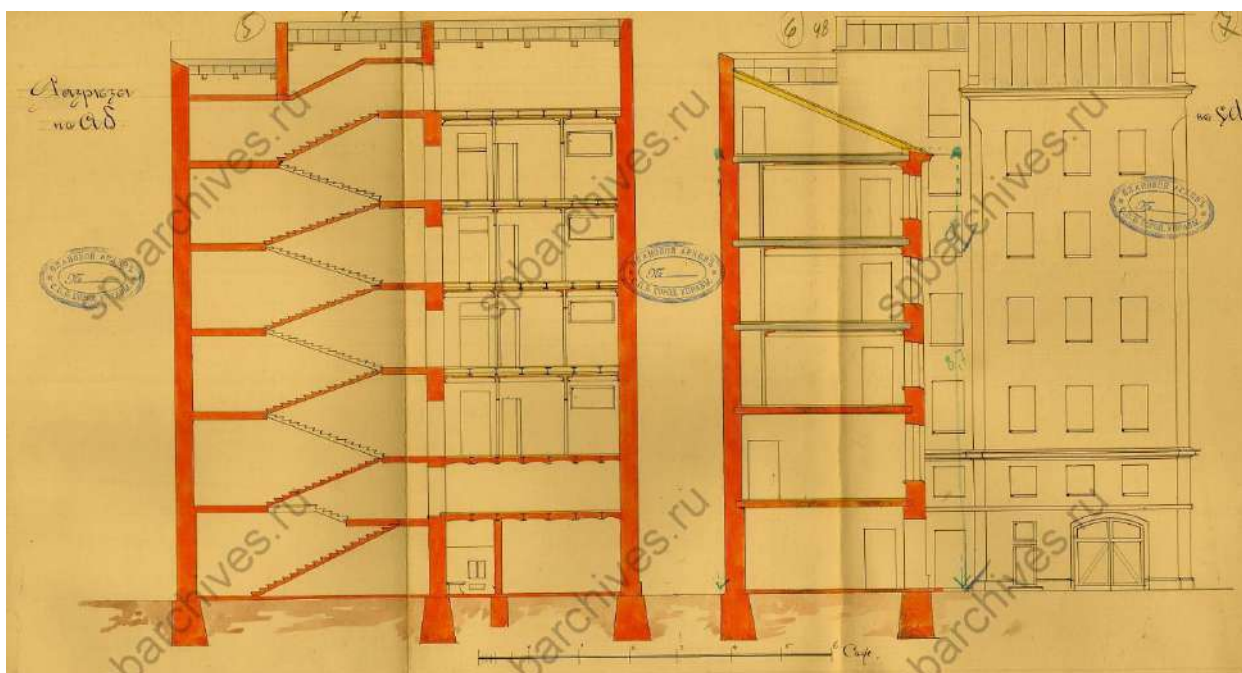
Илл. 38. План двора Финляндскаго уроженца Н.А. Рейхель Васильевской части 2-го участка № 75. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



Илл. 39. План 1-го этажа. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Описание 102. Дело 1694.



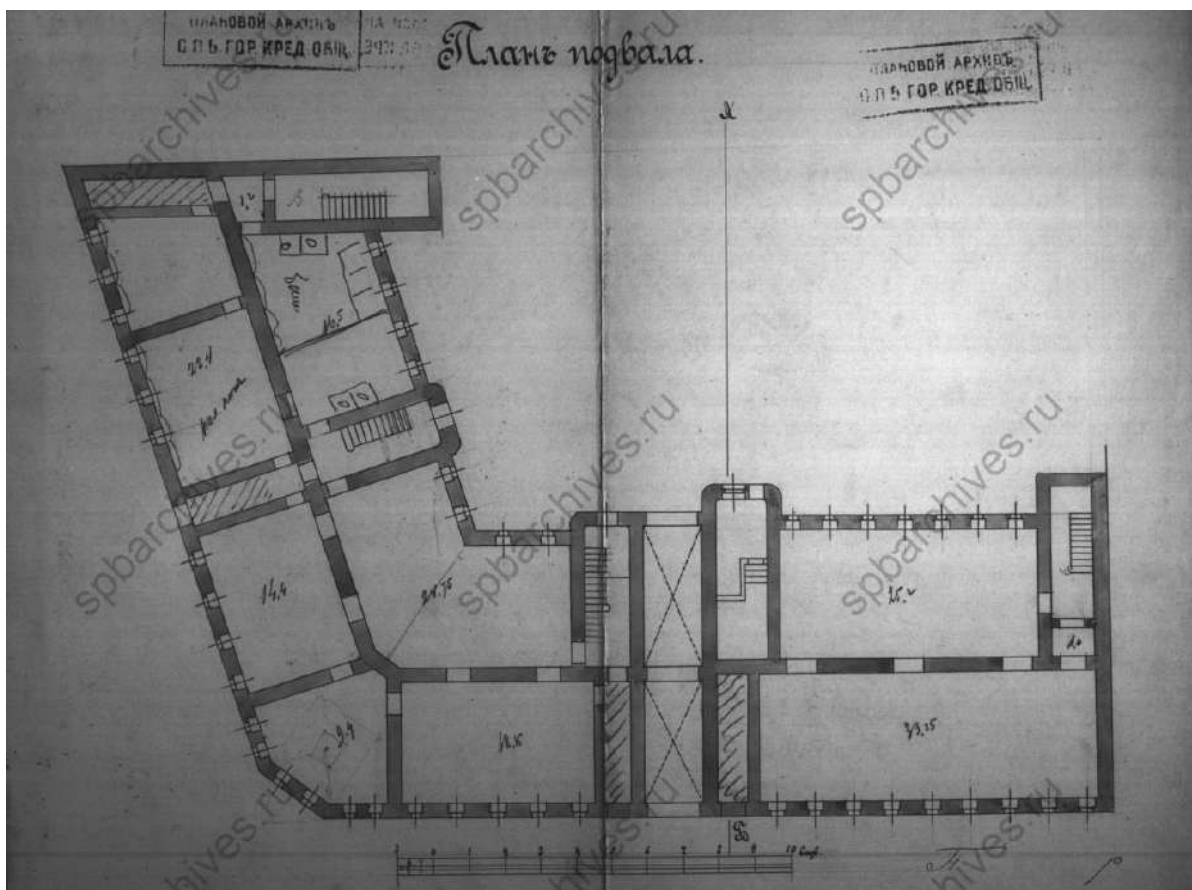
Илл. 40. План 3, 4 и 5 этажей. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



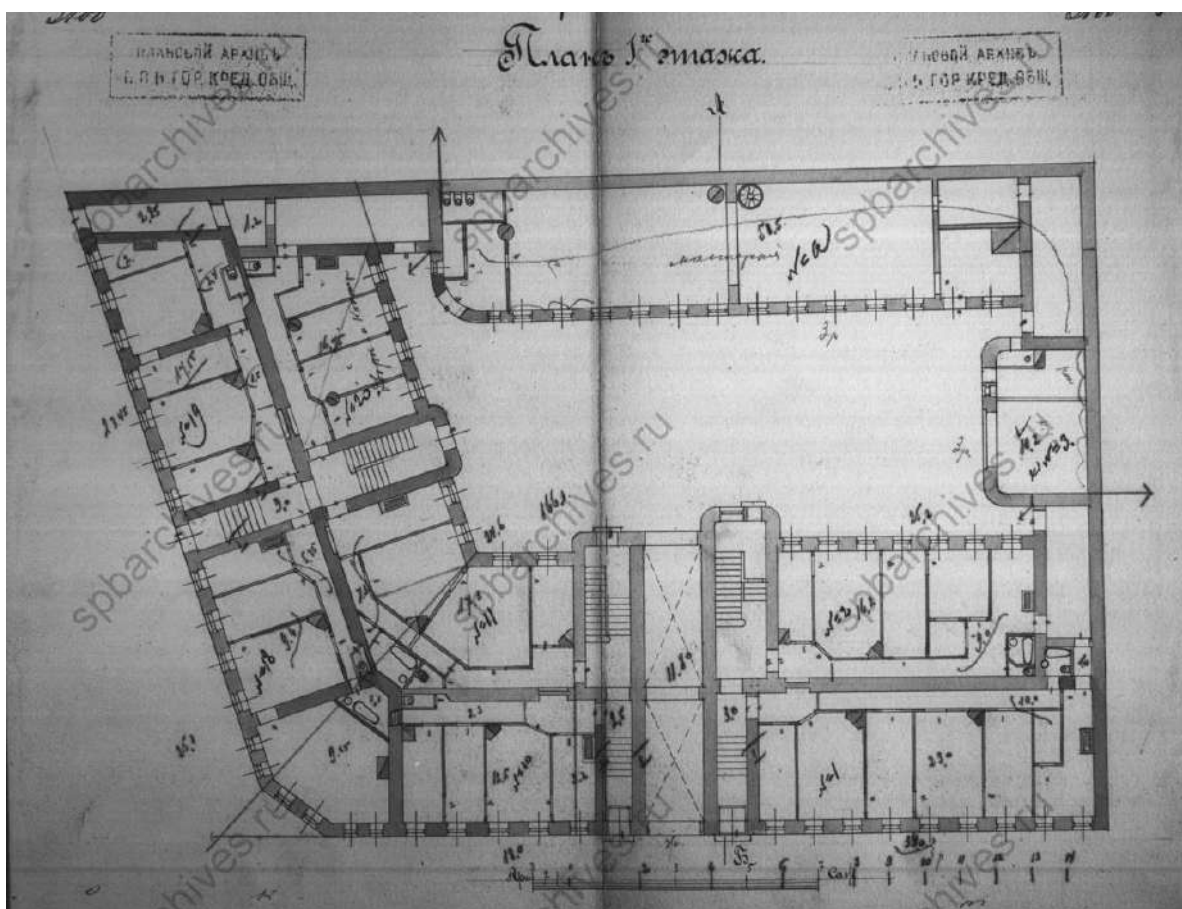
Илл. 41. Рахрезы. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



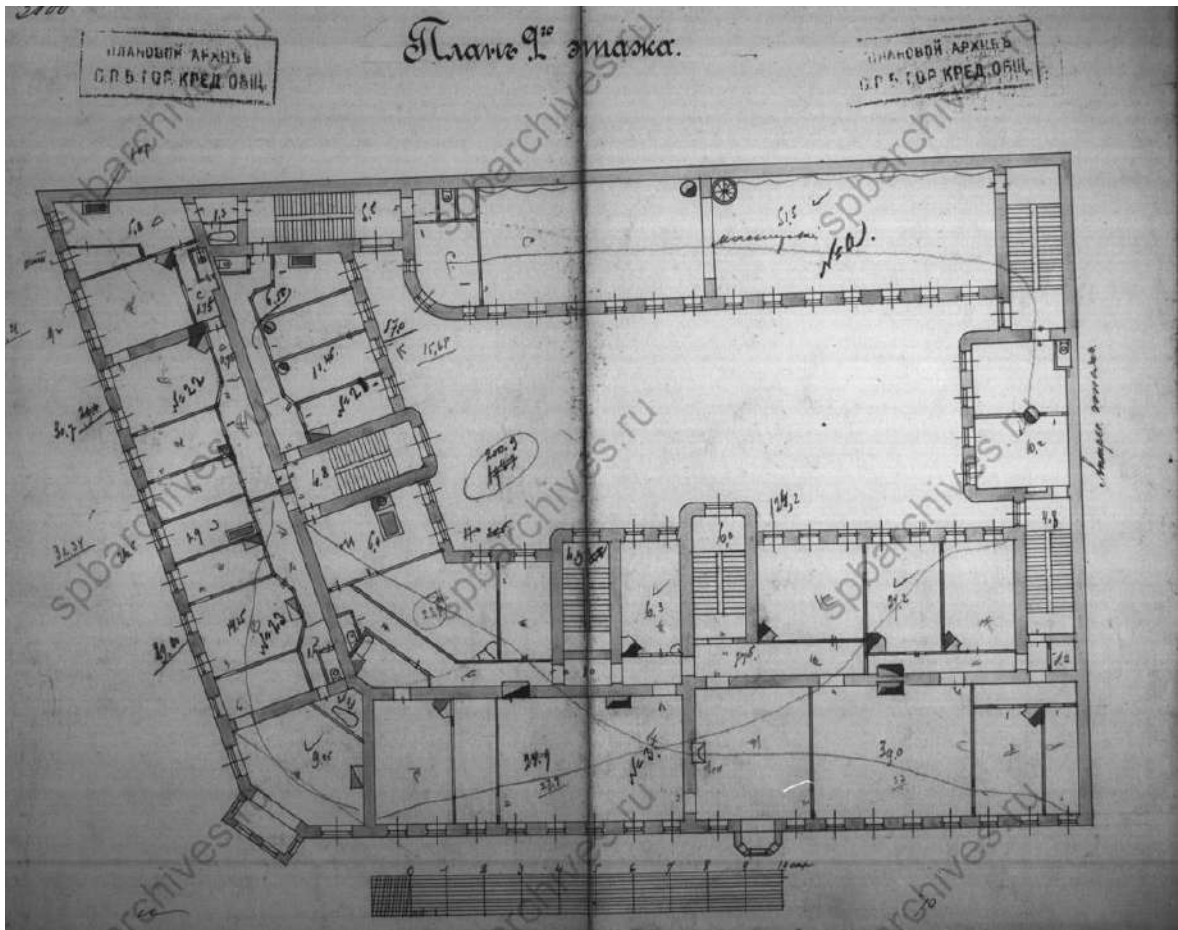
Илл. 42. План двора Финляндского уроженца А.Н. Рейхель. Васильевской части 2-го участка № 75. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



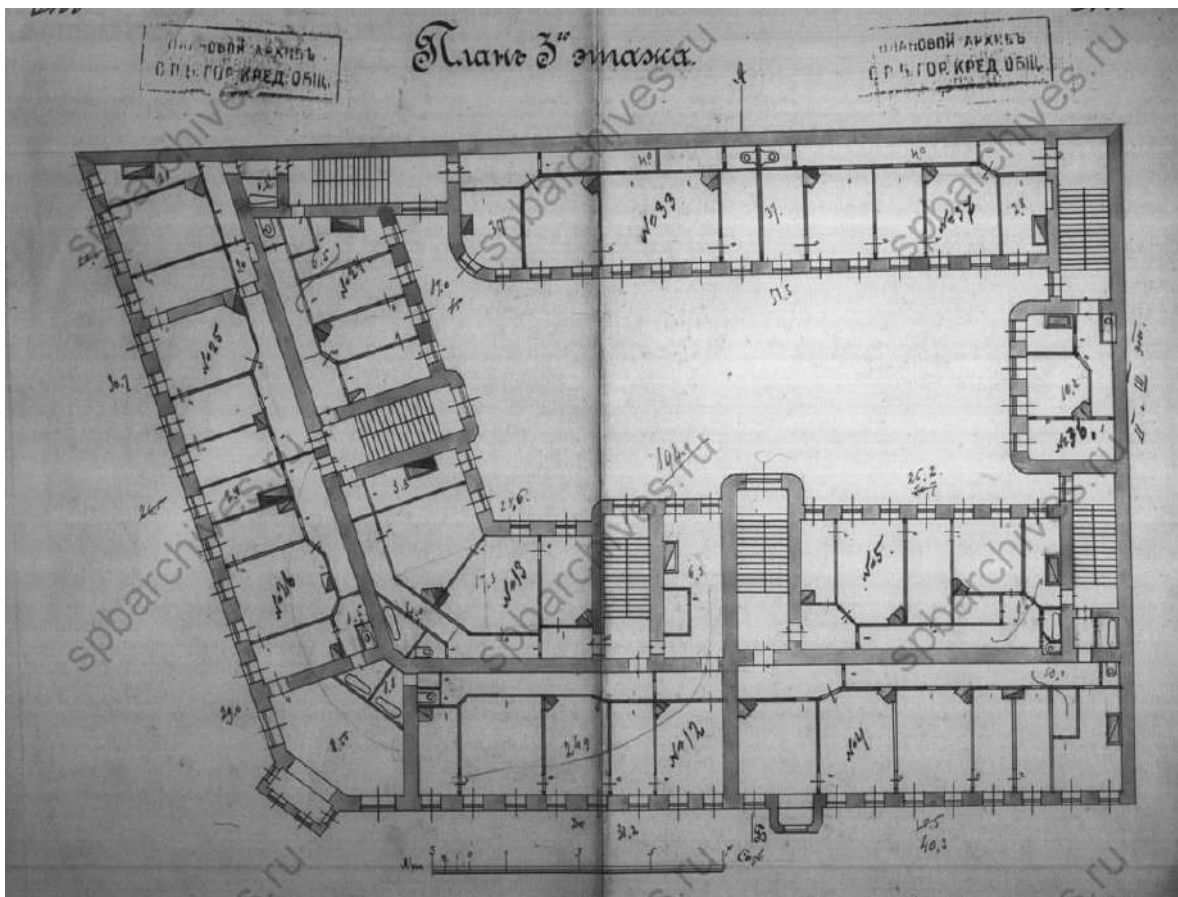
Илл. 43. План подвала. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



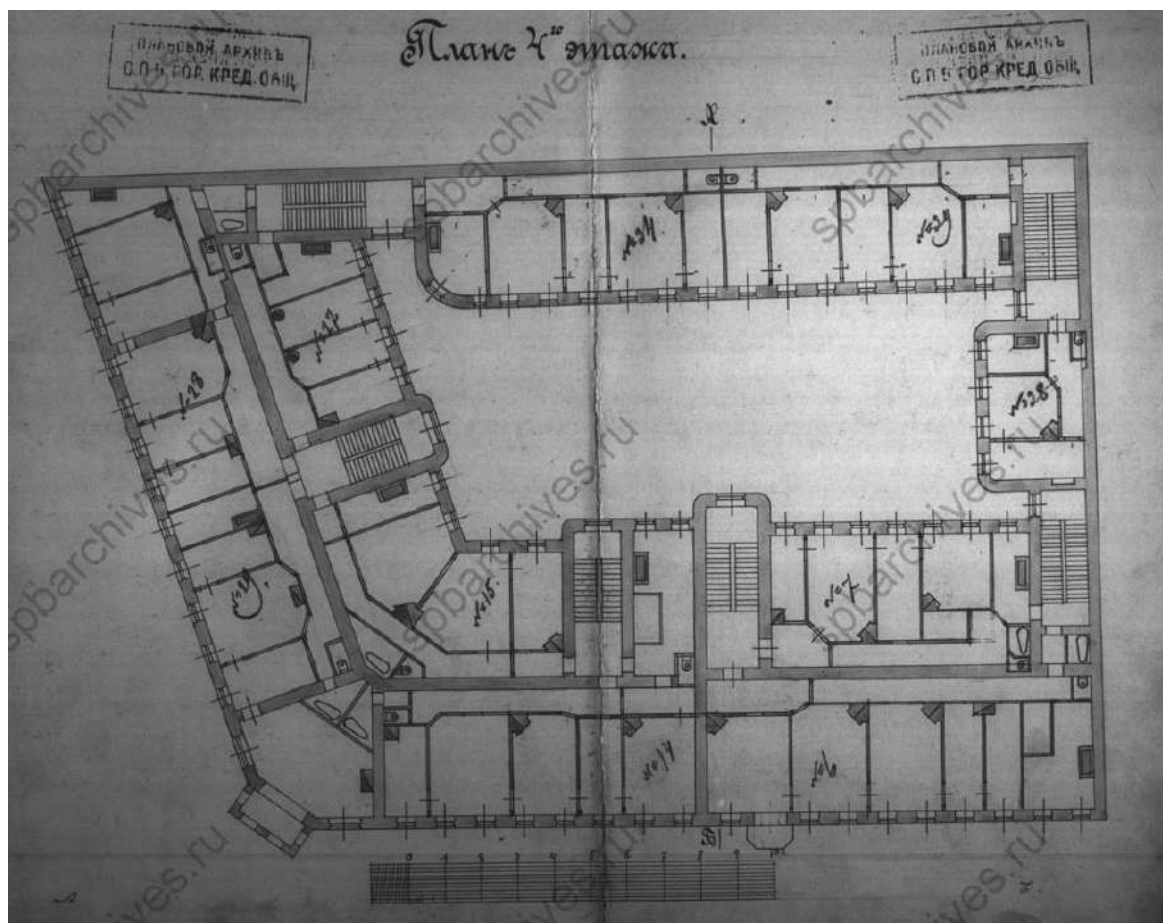
Илл. 44. План 1-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



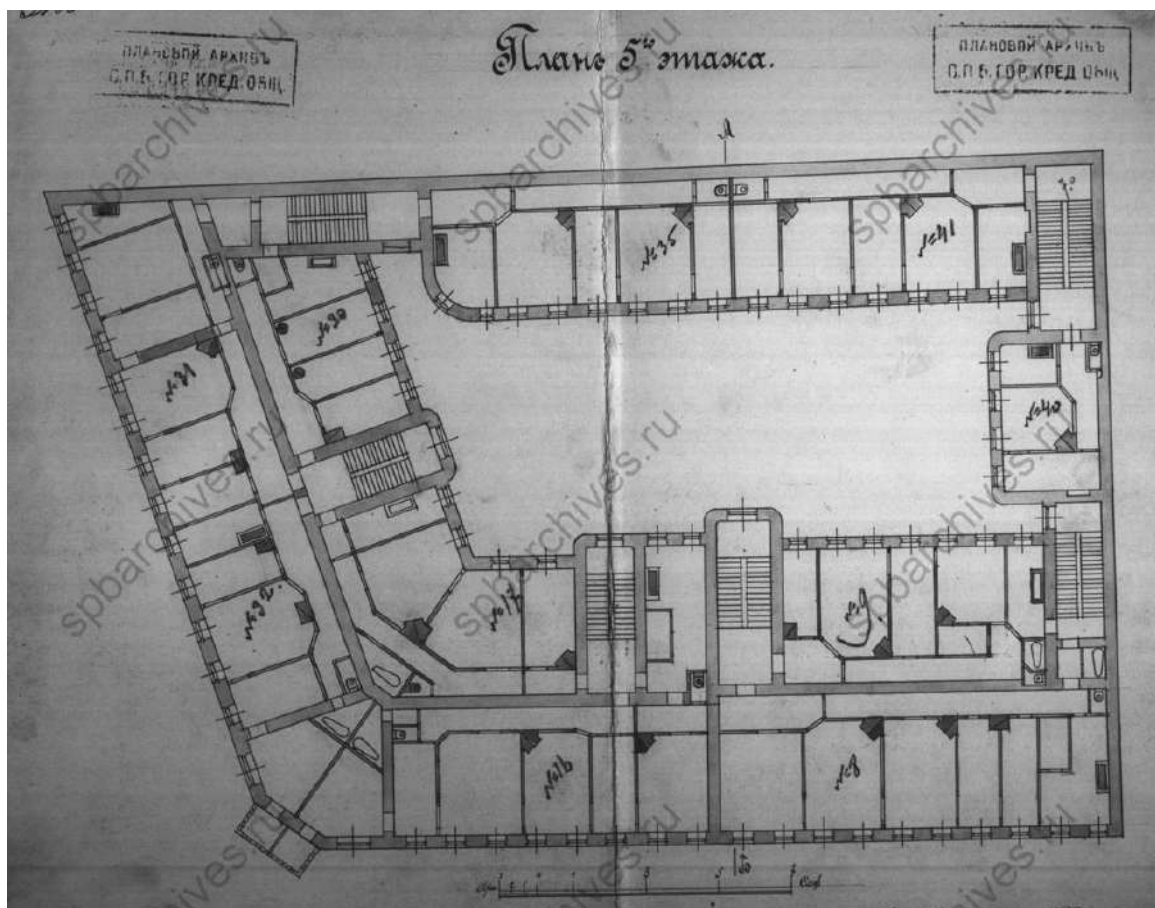
Илл. 45. План 2-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



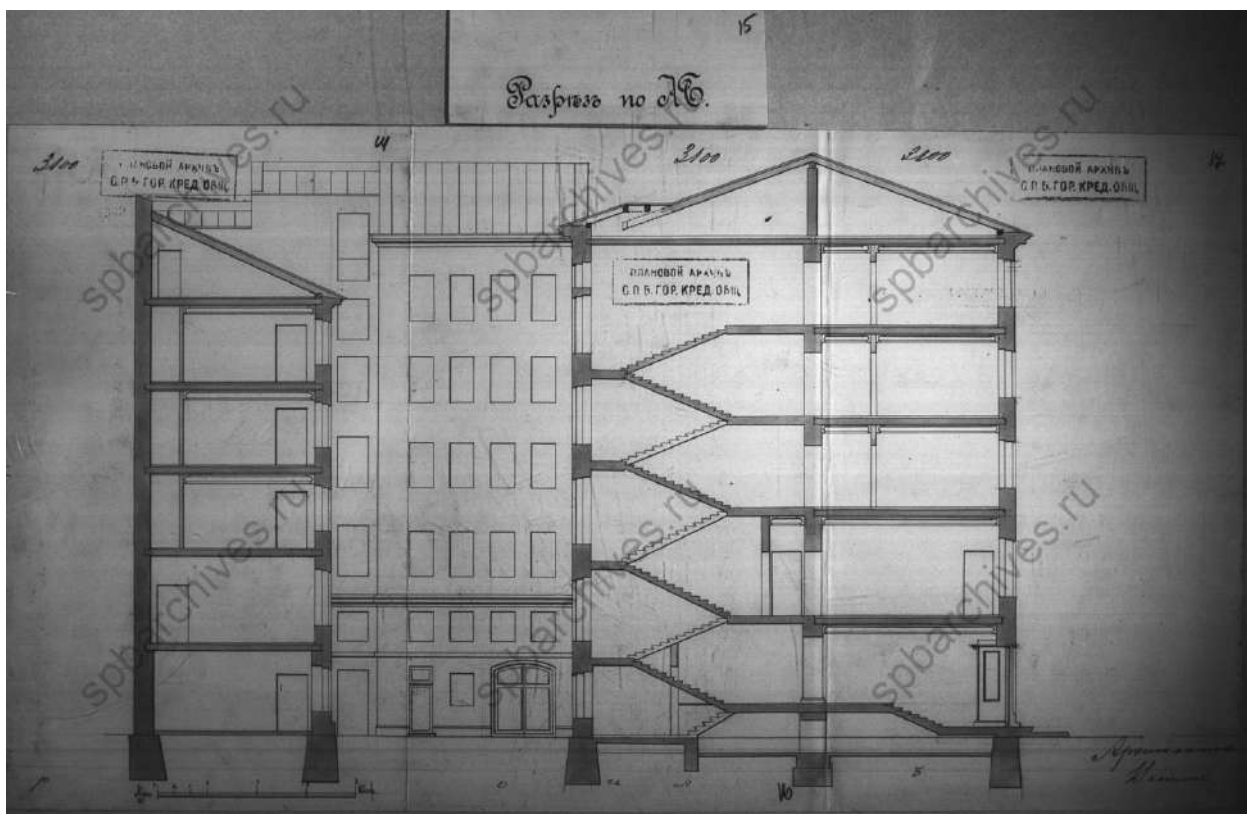
Илл. 46. План 3-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



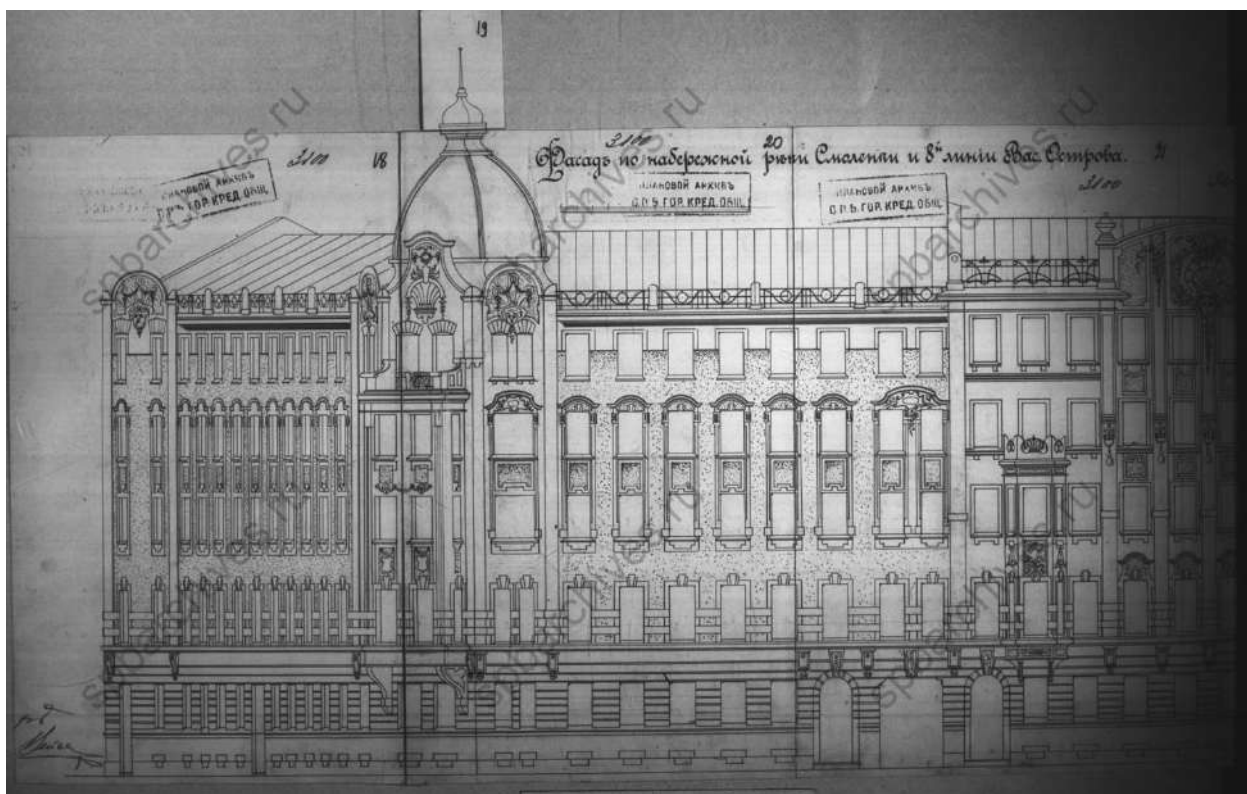
Илл. 47. План 4-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



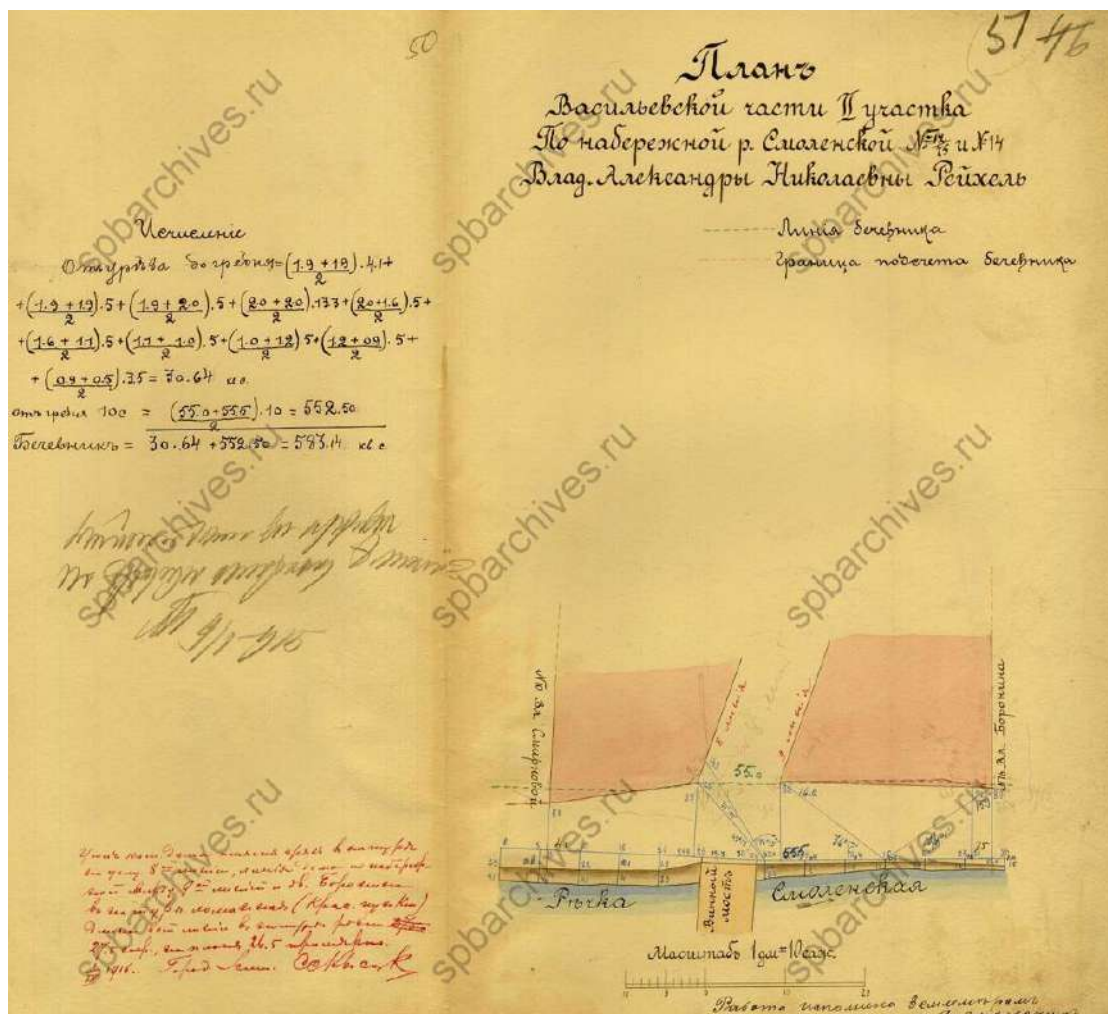
Илл. 48. План 5-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



Илл. 49. Разрез по АБ. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



Илл. 50. Фасад по набережной реки Смоленки и 8-й линии Васильевского острова. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



Илл. 51. План Васильевской части II участка по набережной р. Смоленки № 12/75 и № 14 Влад. Александры Николаевны Рейхель. Апрель 1916 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



Илл. 52. Вид въезда на мост по 8-й линіи Васильевского острова после ремонта // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 9540. Дата съемки: 1928 г.



Илл. 53. 8-я линия Васильевского острова. Фасад углового дома №75/12 (угол с набережной реки Смоленки) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 74696. Дата съемки: 1960 г.



Илл. 54. Вид части фасада жилого дома № 85/12 со стороны 8-й линии Васильевского острова, завершеного фигурным аттиком украшенным маскаронем (архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217306. Дата съемки: 1979 г.



Илл. 55. Уральский мост // Источник: <https://pastvu.com/>. Дата съемки: 1990 г.



Илл. 56. Вид от набережной реки Смоленки на дом № 85 на 8-й линии Васильевского острова. Архитектор В.К. Вейс, 1909- 1910 гг. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217522. Дата съемки: 1993 г.



Илл. 57. Перспектива реки Смоленки от Камской улицы до Уральского моста. 1993 г. //
 Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217512.



Илл. 58. Набережная реки Смоленки, 12/85, угол 8-й линии // Источник: Книга «Василеостровский район». В. Соболев,
 Г. Никитенко. «Белое и черное». СПб. 1999.



Илл. 59. Вид створки ворот в арочном проезде дома № 85/12 по 8-й линии Васильевского острова со стороны набережной реки Смоленки (бывшее общежитие рабочих оптико-механического завода «Н.И. Рейхель», архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Ар 229124. Дата съемки: 2002 г.

Приложение № 10 к Акту

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А (Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866), разработанной ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2023 году, шифр: 02-2023-016-ОСОКН

Иная документация



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ
 ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
 (КГИОП)**

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

На № 46855802 от 21.12.2021

Рег. №01-27-1869/21-0-0 от 22.12.2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: ООО «СПКБ», 197341, Санкт-Петербург, Фермерское ш., д.32, кв. 88Н
 №01-27-1869/21-0-1 от 22.12.2021 ца, Ф.И.О. физического лица, местонахождение
 (местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86
литера Б по набережной реки Смоленки)

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении
 которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными
помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом. Концепция.
Архитектурные решения», выполненный ООО «СПКБ»

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация,
техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания,
обмеры) представлены в составе проектной документации

(номера, серии, наименования)

Режим зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в
 границах которой расположен объект: единая зона регулирования застройки и
хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в
исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06)) а
также в границах территорий предварительных археологических разведок ЗА 2.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов,
 не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных
 конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние
 которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по
 стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия
 технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа
 строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с
 требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе
 межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального
 ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика,
 допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не образующее ценную историческую среду кварталов и не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

В случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика.

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на формирующих внутриквартальную застройку исторических зданиях, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, и (или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным

изменением конфигурации крыши, при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае, если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;

ж) локальное изменение дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

з) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

3.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

3.2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.

3.2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое здание, строение, сооружение выходит на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:

$$H=(I-h)\times 0,65+h,$$
 (где «Н» – рассчитываемая высота здания, строения сооружения (его элемента); «I» – высота большего по высоте из ближайших зданий (его элемента); «h» – высота меньшего по высоте из ближайших зданий (его элемента);

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуально восприниматься с открытых городских пространств), за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.

Высотные ограничения, предусмотренные настоящим пунктом для зданий, формирующих уличный фронт, которые расположены более чем на 1/3 глубины квартала, распространяются на части соответствующих зданий, расположенных в пределах 1/3 глубины квартала (в отношении частей указанных зданий, расположенных более чем на 1/3 глубины квартала, действуют высотные ограничения для внутриквартальной застройки).

3.2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Согласно приложению № 1 к Режимам Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 для ЗА 2 – работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта инженерные изыскания, благоустройство территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ.

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающий необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет:

Соответствия п.1.3.1.8, п. 1.3.1.16

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 (в ред. от 26.09.2017)

КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ (выбрать нужное)

о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить - "v")

Проектом предусматривается:

-реконструкция здания по адресу: наб. р. Смоленки, д.8/8б, лит.Б с повышением отметки конька на 1м и изменение функционального назначения. Демонтаж конструкций проектом не предусмотрен;

- демонтаж зданий, не являющихся историческими (7-я линия В.О., д.84, лит.А, наб. р. Смоленки, д.10, корп.2, лит.Г, 8-я линия В.О., д.83, корп.3, лит.Е, 7-я линия В.О., д.82, корп.2, лит.Б) с последующим строительством многоквартирного многосекционного дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной многоэтажной автостоянкой. Высота секции проектируемого уличного фронта по 7-й линии В.О. составляет +17, 50 м от уровня земли, высота дворовых секций составляет +23 м и +28 м от уровня земли.

Указанные работы соответствуют режиму ОЗРЗ-1(06)

(дополнительная мотивировка принятия решения)

**Врио заместителя председателя
Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02FB54B300CDADD58746A894F8F7801506
Владелец Козырева Екатерина Андреевна
Действителен с 26.10.2021 по 26.10.2022

Е.А. Козырева



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА И ЭКСПЕРТИЗЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Зодчего Росси, д.1-3, Санкт-Петербург, 191023; Тел.(812)576-15-00, Факс (812) 576-15-06

E-mail: gne@gov.spb.ru http:// www.gov.spb.ru

ОКПО 74847002; ОКОГУ 23900; ОГРН 1047839034484; ИНН/КПП 7840016760/784001001

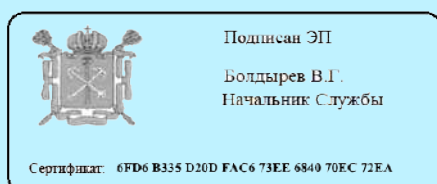
РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

Раздел 1. Реквизиты разрешения на строительство	
1.1. Дата разрешения на строительство:	22.02.2023
1.2. Номер разрешения на строительство:	78-002-0192-2023
1.3. Наименование органа (организации):	Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга
1.4. Срок действия настоящего разрешения:	22.02.2027
Раздел 2. Информация о застройщике	
2.2. Сведения о юридическом лице	
2.2.1.1. Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Структура-4"
2.2.1.2. ИНН:	7814779371
2.2.1.3. ОГРН:	1207800102212
Раздел 3. Информация об объекте капитального строительства	
3.1. Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией:	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом
3.2. Вид выполняемых работ в отношении объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией:	строительство

3.3. Адрес (местоположение) объекта капитального строительства	
3.3.1. Субъект Российской Федерации:	Санкт-Петербург
3.3.2. Муниципальный район, муниципальный округ, городской округ или внутригородская территория (для городов федерального значения) в составе субъекта Российской Федерации, федеральная территория:	
3.3.3. Городское или сельское поселение в составе муниципального района (для муниципального района) или внутригородского района городского округа (за исключением зданий, строений, сооружений, расположенных на федеральных территориях):	Василеостровский район
3.3.4. Тип и наименование населенного пункта:	Санкт-Петербург
3.3.5. Наименование элемента планировочной структуры:	
3.3.6. Наименование элемента улично-дорожной сети:	набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литеры Б по набережной реки Смоленки)
3.3.7. Тип и номер здания (сооружения):	
Раздел 4. Информация о земельном участке	
4.1.1. Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	78:06:0002036:2866
4.2.1. Площадь земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства:	10 735 кв.м.
4.3. Сведения о градостроительном плане земельного участка	
4.3.1.1. Дата:	17.01.2022
4.3.1.2. Номер:	РФ-78-1-12-000-2022-0064
4.3.1.3. Наименование органа, выдавшего градостроительный план земельного участка:	Комитет по градостроительству и архитектуре
Раздел 5. Сведения о проектной документации, типовом архитектурном решении	
5.2. Сведения о разработчике - юридическом лице	
5.2.1. Полное наименование:	ООО "Специальное Проектно-Конструкторское Бюро"
5.2.2. ИНН:	7814484762

5.2.3. ОГРН:	1109847013396
Раздел 6. Информация о результатах экспертизы проектной документации и государственной экологической экспертизы	
6.1. Сведения об экспертизе проектной документации	
6.1.1.1. Дата утверждения:	15.02.2023
6.1.1.2. Номер:	78-2-1-3-007022-2023
6.1.1.3. Наименование органа или организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации:	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ НЕГОСУДАРСТВЕННАЯ ЭКСПЕРТИЗА"
Раздел 7. Проектные характеристики объекта капитального строительства	
7.1. Наименование объекта капитального строительства, предусмотренного проектной документацией:	Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом
7.1.1. Вид объекта капитального строительства:	Здание
7.1.2. Назначение объекта:	Жилое
7.1.4. Площадь застройки (кв. м):	4 944,0
7.1.4.1. Площадь застройки части объекта капитального строительства (кв. м):	
7.1.5. Площадь (кв. м):	31 018,86
7.1.5.1. Площадь части объекта капитального строительства (кв. м):	
7.1.6. Площадь нежилых помещений (кв. м):	
7.1.7. Площадь жилых помещений (кв. м):	
7.1.8. Количество помещений (штук):	
7.1.9. Количество нежилых помещений (штук):	
7.1.10. Количество жилых помещений (штук):	
7.1.11. в том числе квартир (штук):	
7.1.12. Количество машино-мест (штук):	116
7.1.13. Количество этажей:	6,7,9
7.1.14. в том числе, количество подземных этажей:	1

7.1.15. Вместимость (человек):	
7.1.16. Высота (м):	28,0
7.1.17. Иные показатели:	<p>Площадь встроенно-пристроенных помещений - 1723,61 кв.м;</p> <p>Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) - 19159,75 кв.м;</p> <p>Количество квартир - 364 шт.;</p> <p>Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) - 19753,35 кв.м;</p> <p>Общая площадь встроенно-пристроенного подземного гаража - 2071,71 кв.м.</p>



Начальник Службы

(должность)

(подпись)

В.Г. Болдырев

(расшифровка подписи)

22.02.2023 г.

Примечание:

В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора орган исполнительной власти извещение о начале таких работ (часть 5 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ).




 Министерство культуры
 Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 04097 от 10 марта 2017 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Институт строительного проектирования «Геореконструкция»**

ООО «ИСП «Геореконструкция»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН)	1089847236632
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	7839384343

006873

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**190005, г. Санкт-Петербург,
просп. Измайловский, д. 4, лит. А, пом. 20-Н**

(указывается адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),
и адрес мест осуществления работ (услуг), выполняемых (осуществляемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№271 от 10 марта 2017 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1276 от 25 июля 2018 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра

(должность государственного органа)

М.П.



(подпись государственного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. государственного лица)

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии № МКРФ 04097 от 10 марта 2017 г.

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)

М.П.



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)

006865

Идентификатор записи реестра **4432243**

Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Институт строительного проектирования «Геореконструкция»

Сокращенное наименование **ООО «ИСП «Геореконструкция»**

Адрес

Адрес **190005, г. Санкт-Петербург, просп. Измайловский, д. 4, лит. А, пом. 20-Н**

ОГРН/ОГРНИП **1089847236632**

Номер лицензии **МКРФ 04097**

Дата регистрации лицензии **2017-03-10**

Сведения о статусе лицензии

Статус Лицензии **действующая**

Крайний срок первичного прохождения лицензиатами процедуры периодического подтверждения соответствия лицензионным требованиям **2028-03-16**

ИНН **7839384343**

Перечень видов работ лицензионной деятельности

Разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации **1**

Разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации **1**

Номер приказа о предоставлении лицензии **271**

Дата приказа **2017-03-10**

Приказ о переоформлении

Приказ о переоформлении

Номер приказа о переоформлении лицензии **1276**

Дата приказа о переоформлении лицензии **2018-07-25**

Служебная информация о записи реестра лицензий на осуществление деятельности по сохранению ОКН

Сведения о первоисточнике записи **/cdm/v2/registries/HeritageSafekeepingLicenses/4432243**

категория объекта в исходной информационной системе **registry-heritage-safekeeping-license**

дата создания записи **2019-01-25T11:42:19+03:00**

